los · stad om land



Structuurvisie | **centrum Brummen**



Titel:
Structuurvisie centrum Brummen

Projectnummer:
2.0213.003

Contactpersoon gemeente Brummen:
Arjan Schulp (projectleider)

Projectteam LOS stadomland:
Gerbert Smulders
Peter Droog

Gemeente Brummen

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**7**
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Leeswijzer	8
1.3.	Status	8
2.	**Het proces, burgerparticipatie**	**9**
2.1.	Waarom burgerparticipatie?	9
2.2.	Projectplan	9
	Intermezzo: resultaat burgerparticipatie	12
3.	**De visie**	**19**
3.1.	De hoofdlijn	19
3.2.	Gebiedsgerichte uitwerking	22
	Intermezzo verkeer	26
4	**Thematische Toelichtingen**	**43**
4.1.	Duurzaamheid	43
4.2.	Detailhandel en horeca	48
4.3.	Welzijn, Zorg en Onderwijs	51
4.4.	Verkeer en parkeren	55
4.5.	Cultuurhistorie, Archeologie en Monumenten	60
4.6.	Recreatie en toerisme	62
4.7.	Wonen	66
4.8.	Groen en water	72
4.9.	Ruimtelijke en beeldkwaliteit	74
5.	**Uitvoering**	**81**
5.1	Financiele haalbaarheid	81
5.2	Samenwerken en integrale sturing	83
5.3	Convenant Ondernemersvereniging Brummen	84
5.4	Aanjagers	87
5.5	Gebiedsontwikkeling Graaf van Limburg Stirumplein	88
Bijlage 1 - van modellen naar een hoofdkeuze		**90**
	Drie modellen	90
	Financiële haalbaarheid	93
	Op weg naar een hoofdkeuze	94
Bijlage 2 - ideeën die het niet gehaald hebben		**99**
	Doorsteek Ambachtstraat - Dekkerplein	99
	Koppelplein	104

december 2011
LOS stadomland B.V.
Postbus 142
5201 AC ‘s Hertogenbosch
Veemarktkade 8
5222 AE te ‘s Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl


TE KOOP
ONBEPERKT SPARERIBS


uitgezonderd



1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Bij een eerste bezoek aan het centrum van de kern Brummen vallen al snel enkele zaken op. De route en bereikbaarheid voor autoverkeer is onduidelijk, er staan winkelpanden leeg, er is geen duidelijke routing van het winkelgebied, er is weinig horeca en het marktplein lijkt niet of nauwelijks te worden gebruikt. Het centrumgebied is als geheel onvoldoende herkenbaar. In de huidige situatie functioneert het centrumgebied dan ook niet optimaal. Een onderzoek naar mogelijkheden om het functioneren te verbeteren is noodzakelijk.

De noodzaak van een centrumplan is bestuurlijk al eerder geconstateerd. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (september 2006) heeft de gemeenteraad uitspraken gedaan over de ontwikkeling van het centrumgebied. De raad wil de voorzieningen in het centrum van Brummen concentreren en de structuur van de voorzieningen optimaliseren. Zij ziet het centrum als een identiteitsvolle en dynamische plek. Het centrum moet worden versterkt. Dit hoeft geen uitbreiding van de voorzieningen te betekenen, maar kan ook door een betekenisvolle omgeving te creëren, een ruimte waar mensen elkaar ontmoeten en een bundeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De raad wil geen terugloop in voorzieningen. Een distributie planologisch onderzoek (2006) toont aan dat de kern voldoende draagvlak heeft voor een volwaardig, op de dagelijkse goederen gericht, voorzieningenaanbod. Wel is kwaliteitsverbetering gewenst. Daarom heeft de raad besloten dat een plan moet worden opgesteld waarin aanvullende maatregelen worden voorgesteld die het centrum een impuls geven.

Om werkelijk bindend te kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelingen dient een helder maatschappelijk **doel** centraal te worden gesteld. Dit doel moet diverse partijen verbinden en keuzes verhelderen.
Het hoofddoel voor het centrum van Brummen is het duurzaam behouden van Brummen als volwaardige, leefbare kern met concurrerende voorzieningen, zodat het nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart kan functioneren en waar het prettig wonen is.

Om dat doel te bereiken moet Brummen haar potenties verder ontwikkelen (zichtbaar maken, gebruiken, ontsluiten) en de kansen die zich aandienen zo goed mogelijk benutten.
Het begrip duurzaamheid wordt in deze doelstelling gebruikt om aan te geven dat ook toekomstige generaties van dezelfde kwaliteiten kunnen genieten als de huidige generaties. Duurzaamheid heeft daarin een brede basis en omvat sociale, functionele en ruimtelijke componenten.

Uitvoering van het centrumplan moet leiden tot een beter functionerend en herkenbaar centrumgebied met een prettig woon- en verblijfsklimaat. Daarbij moet in ieder geval ruimte worden geboden aan de (her)huisvesting van enkele maatschappelijke voorzieningen waaronder in ieder geval een scholencluster, maar toevoeging van voorzieningen of functies is ook denkbaar. Het centrumplan vormt niet alleen een voorwaardenscheppend beleidskader, maar biedt een reëel perspectief voor ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, horeca, (commerciële) dienstverlening, economische zaken, sociale en/of maatschappelijke voorzieningen, recreatie en toerisme, verkeer en vervoer en woningbouw. Het centrumplan moet financieel uitvoerbaar zijn (sluitende grondexploitatie).

De gemeente Brummen heeft vanwege het heldere maatschappelijk doel en belang er voor gekozen het centrumplan op te stellen samen met burgers en belanghebbenden. Het centrumplan is opgesteld in een zeer intensief participatief traject.

1.2. Leeswijzer

Dit rapport is niet opgebouwd in de volgorde waarin het plan tot stand is gekomen.
Hoofdstuk 2 gaat specifiek in op de burgerparticipatie en het gevoerde proces. Hoofdstuk 3 is de kern van het centrumplan en beschrijft de hoofdkeuzes en werkt deze vervolgens uit naar deelgebieden. Hoofdstuk 4 geeft een thematische toelichting (toelichting per sector). Via dit hoofdstuk wordt zicht gegeven op het actuele beleid, de bedreigingen en kansen en vooral op de uitgangspunten die bij de verdere uitwerking van het centrumplan gelden ten aanzien van het betreffende thema. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de uitvoering en de financiën.

In de bijlagen wordt ingegaan op de modellen die vooraf zijn gegaan aan de hoofdkeuze en een aantal ideeën die bij vaststelling van de visie zijn geschrapt. Door het lezen van deze bijlage krijgt de lezer inzicht in de alternatieven die onderzocht zijn en vormt daarmee een onderbouwing van de gemaakte hoofdkeuze.

1.3. Status

Voor het opstellen van dit centrumplan is gekozen voor een interactieve aanpak. In het volgende hoofdstuk en het “intermezzo burgerparticipatie” wordt nader ingegaan op deze aanpak. Het gemeentebestuur heeft voor deze interactieve aanpak gekozen omdat voor de uitvoering van het centrumplan de medewerking van verschillende sectoren en partijen van belang is. De visie wil enerzijds inspireren en uitdagen, waarmee zij ontwikkelingen van derden faciliteert. Anderzijds is de visie een toetsingskader voor ontwikkeling.

Op woensdag 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met dit centrumplan, en heeft het plan vastgesteld als structuurvisie. De gemeente kan dankzij de vaststelling als “structuurvisie” gebruik maken van de mogelijkheden die geboden worden door de GREX-wet (kostenverhaal). In hoofdstuk 5 wordt hier nader op in gegaan.

2. Het proces, burgerparticipatie

2.1. Waarom burgerparticipatie?

Beleid wordt vaak beter als burgers er over meedenken, want:
- burgers zijn niet alleen inwoners, maar ook vakmensen (ingenieur, hovenier, aannemer, jurist). Burgers weten veel;
- bewoners kennen hun eigen omgeving beter dan wie dan ook.

Burgerparticipatie kan de legitimiteit van beslissingen vergroten, want:
- door samenwerken kan naar een breed gedragen oplossing worden toegewerkt;
- burgers volgen niet meer één partij, maar hebben een eigen mening per onderwerp en willen van daaruit meedenken.

De gemeente hoeft niet alles zelf te doen, want:
- er zijn genoeg bewoners die zelf voor hun wijk willen zorgen;
- er zijn veel capabele mensen die misschien geen vier jaar, maar wel een kortere periode willen meewerken;
- er ontstaan steeds meer burgerinitiatieven: autonome projecten vanuit de samenleving.

Direct contact tussen overheid en burger is nodig, want:
- direct contact kan het wederzijds vertrouwen vergroten;
- direct contact kan de betrokkenheid van burgers bij de lokale politiek stimuleren;
- lokale politici kunnen via direct contact de wensen en belangen van hun burgers goed leren kennen.

Bij de voorbereiding van het projectplan is het principe van burgerparticipatie dan ook maximaal verankerd. Daarbij zijn de spelregels van de Nationale ombudsman uitgangspunt geweest.

2.2. Projectplan

Bij burgerparticipatie is de fysieke vormgeving slechts de helft van het realiseren van het eindproduct. De projectorganisatie moet fysiek én sociaal van opzet zijn. Burgerparticipatie doe je vanaf het begin. Alle partners krijgen een rol die ze willen en kunnen hebben. Het wederzijds erkennen van belangen en bestaansrecht is een belangrijke pijler voor de succesfactor.

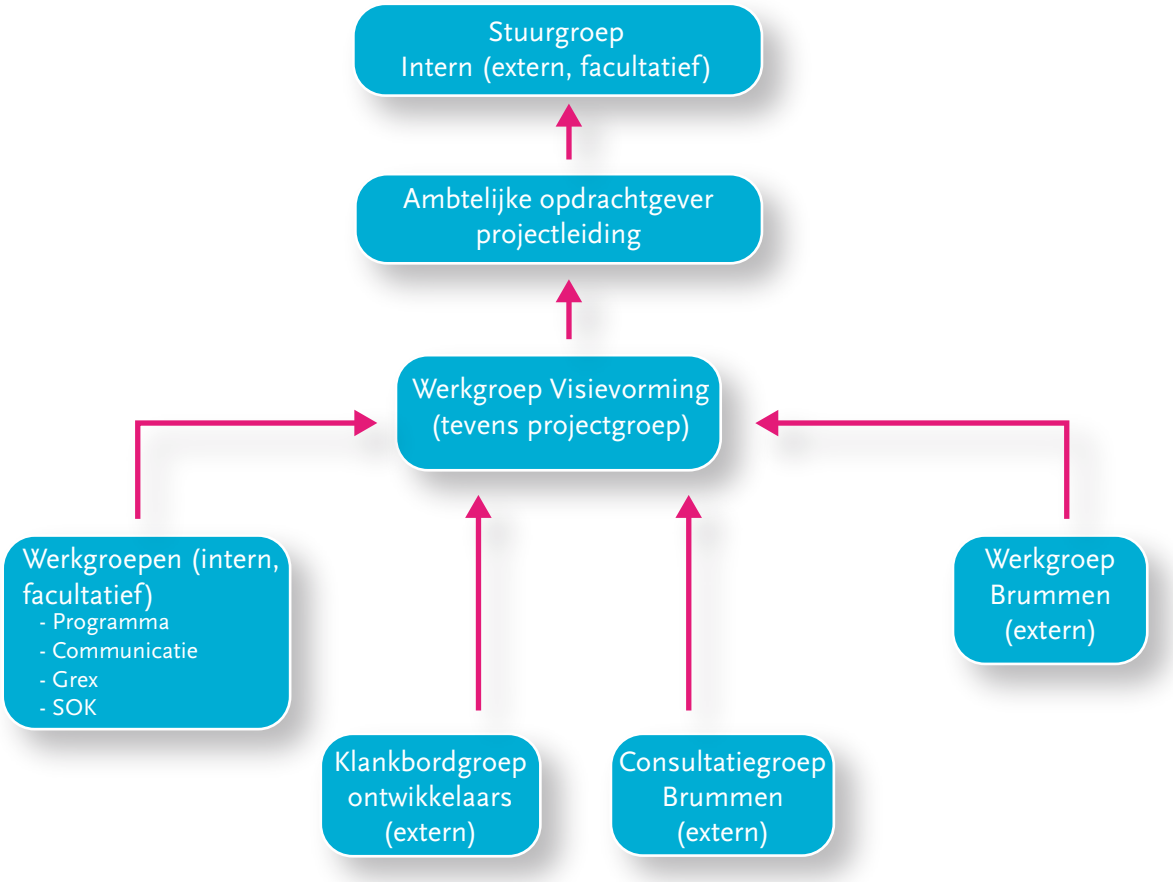
Dit betekent dat de partners (burgers, ondernemers en maatschappelijke en/of marktpartijen) gelijkwaar-


HOTEL
Het oude Postkantoor
HOTEL
Het Oude Postkantoor
TEL: 0575-546781
NL
DM-49-15

dig zijn. Openheid, transparantie en vertrouwen zijn sleutelwoorden. Vóór aanvang van de daadwerkelijke projectactiviteiten is het organiseren van een project start-up erg belangrijk, zowel intern als extern. In alles is communiceren het toverwoord.

Door de organisatie van de burgerparticipatie zo vorm te geven, ontstaat een continu proces en transparante en vertrouwde werkwijze. En kunnen de verwachtingen van een ieder goed worden gemanaged. Mede gelet op het resultaat van het burgerdebat is gekozen voor een projectorganisatie met een viertal externe groepen. Ook kan op bestuurlijk niveau invloed worden uitgeoefend.

Er is gekozen voor een zo klein mogelijke organisatie met een maximale invloed van burgers, ondernemers en maatschappelijke en/of marktpartijen (schema).



Schema van de projectorganisatie

Intermezzo: resultaat burgerparticipatie





Het Burgerdebat

Op 18 maart is een publieke start gemaakt met een burgerdebat. Met meer dan 100 belangstellenden is op constructieve wijze van gedachten gewisseld. Tevens konden belangstellenden zich opgeven voor deelname aan de Werkgroep Brummen. De resultaten van het debat zijn vastgelegd in de Nota Burgerdebat, met de titel “Thuiskomen”.

Het burgerdebat heeft geresulteerd in een ‘Nota Burgerdebat’. Deze nota vormt de input voor de andere producten. Hierin zijn de wensen van de ondernemers, bevolking, maatschappelijke en marktpartijen vastgelegd ten aanzien van de inhoud van het centrumplan en de gewenste rol in het proces om te komen tot het centrumplan. Bij het instellen van de projectorganisatie en het opstellen van het centrumplan wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met deze wensen.

De belangrijkste resultaten waren:

Thema: “Thuiskomen”
- verblijfsfunctie
- autoverkeer afremmen
- meer aandacht voor fietsers en voetgangers
- parkeren gratis, lang parkeren buiten het centrum
- winkelend een rondje lopen
- levendig marktplein, meer kleinschalige horeca
- doorsteek bij de voormalige Rabobank
- locatie Plein 5 clusteren culturele, welzijn- en zorgvoorzieningen
- kansen voor recreatie, mede i.r.t. cultuur en historie

Het streven is de belangen van ondernemers, de bevolking, maatschappelijke partijen en marktpartijen zo veel als mogelijk recht te doen. Echter, de ervaring leert dat consensus op alle onderdelen van een

centrumplan niet haalbaar is. Daarvoor blijken de belangen soms te verschillend. Het centrumplan moet maatschappelijk uitvoerbaar zijn, in de zin van voldoende draagvlak.

Werkgroep Brummen

In januari en februari 2009 heeft de projectleiding met meerdere partijen verkennende gesprekken gevoerd. Daarbij ging het om partijen die belang hebben bij een goede ontwikkeling van het centrumgebied. Prettige gesprekken die, naast een eerste kennismaking, eerste ideeën opleverden. Ook voor wat betreft de rol van deze partijen bij de totstandkoming van het centrumplan.

De projectleiding heeft direct onderkend dat het belang van de ondernemers evident is. Zij zijn in feite de motor van het huidige en nieuwe centrum. Om die reden is vanaf januari 2009 een externe deskundige samen met de ondernemers aan de slag gegaan.

In de werkgroep Brummen waren de volgende organisaties vertegenwoordigd:

1. Ondernemersvereniging Brummen
2. Wijkraad Brummen Centraal
3. Stichting Welzijn Brummen
4. Eerstelijnszorg
5. Scholen (Pancratius en Wilhelmina)
6. Woningstichting Brummen
7. Openbare Bibliotheek Brummen
8. Stichting Marktcommissie Brummen
9. Ouderen Adviesraad Brummen
10. Verian Thuiszorg
11. Riwis
12. Monumentencommissie
13. Vereniging van Monumenteneigenaren
14. WMO Adviesraad
15. Wijkraad Rhienderen
16. Wijkraad De Oliemolen



Informatiemarkt

In de zomer van 2010 heeft een informatiemarkt plaatsgevonden. Op dat moment werden de contouren van het centrumplan zichtbaar maar bestond er op enkele thema's ook nog stevige discussie. De informatiemarkt was bedoeld om enerzijds burgers breed te informeren over de stand van zaken en anderzijds meningen te polsen bij de aanwezigen om de richting van het Centrumplan te toetsen. Zonder dat er zeer expliciete conclusies getrokken konden worden uit de informatiemarkt heeft de informatiemarkt wel een duidelijke signaalfunctie gehad. De resultaten van deze informatiemarkt zijn meegenomen in de verdere ideevorming en zijn betrokken bij de adviezen van de (leden van de) werkgroep Brummen.



Een selectie van de posters die gebruikt zijn voor de informatiemarkt

"Horeca prima. Aanpassen aan leeftijd bewoners"

"Kwaliteit voor jongeren creëren!"

"Misschien in multigebouw ook weer een politiepost"

"Geen betaald parkeren, langparkeerders weren"

"Geen kortzichtige projectontwikkeling (appartementen en leegstaande winkels)"

"beslist geen gras, geen waterpartij op het Marktplein"

"Vm Rabobank: restaurant/ijssalon, appartementen"

"Zo min mogelijk parkeerplaatsen op de Markt"

"Locatie vm. Rabobank bouwstijl van eerder pand terug brengen"

"Muziektent moet midden op het Marktplein blijven. Pomp ook, met water"

"Zoveel mogelijk handhaven van Marktplein financieren door bouw op Koppelplein"

"Ambachtstraat ontwikkelen tot echte winkelstraat"

"Ambachtstraat 2 niet slopen !"

D U U R Z A A M H E I D :

"Biologische markt, ambachtswinkel, streekproducten, korte transportketen"

"Duurzaam en klimaatbewust bouwen"

"Milieubewust beheren"

"Energiezuinige verlichting"

"Water vasthouden"

"Afvalscheiding"

"Niet meer ruimte voor bakfiets"

"Geen guerrilla gardening!"

"Kringloopcentrum"

Een selectie van opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de informatiemarkt

‘Clemens Cornielje op bezoek in Brummen’

Intensief en interactief werkbezoek

Op donderdag 25 november 2010 was de Commissaris van de Koningin van de provincie Gelderland, de heer Clemens Cornielje, te gast in de gemeente Brummen. Hij bracht een officieel werkbezoek aan onze gemeente. Het vorige werkbezoek, vier jaar geleden, stond in het teken van het Eerbeeks centrumplan. Ditmaal lag het accent op het thema leefbaarheid en de ontwikkelingen in het hart van het dorp Brummen. Na afloop van het werkbezoek uitte de commissaris zijn waardering voor het uitstekend voorbereidde en leerzame werkbezoek.

Het werkbezoek begon met een werkbespreking met het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens werd de commissaris met een bus rondgeleid door onze gemeente. De rondrit leidde onder andere door het uiterwaardengebied van Cortenoever, de nieuwbouwwijk Elzenbos en het dorpscentrum van Brummen. Ook werd een kort bezoek gebracht aan het multifunctioneel gebouw MFC, waar onder andere basisschool De Dobbelsteen is gevestigd.

Zeepkist

Aansluitend was er een interactieve sessie in Plein Vijf over het thema leefbaarheid. Inwoners en vertegenwoordigers van instellingen op het gebied van wonen, zorg, kunst en cultuur en welzijn debatteerden met elkaar over de wijze waarop de leefbaarheid in het dorp verder verbeterd kan worden. Dit ook met het oog op



de vergrijzing en bevolkingskrimp die voor de komende decennia voorspeld wordt. Het werd een levendig debat waarbij de sprekers zich via een 'zeepkist' tot de commissaris en de andere debaters richten. Het debat stond onder leiding van burgemeester Joosten, die erin slaagde met enkele prikkelende stellingen het debat goed op gang te brengen. De heer Cornielje concludeerde dat als Brummen in staat een goed plan te ontwikkelen voor het centrum van Brummen, de provincie dit zeker zal gaan ondersteunen. Ook riep hij partijen op met elkaar samen te werken en hierbij ook over gemeentegrenzen heen te kijken.

Volle tribune

Het werkbezoek eindigde met een buitengewone raadsvergadering. Onder het toeziend oog van een volle publieke tribune werden drie inhoudelijke onderwerpen besproken. Zo hield Cornielje een warm pleidooi voor behoud van de kwaliteit van de jeugdzorg, ook wanneer in de toekomst taken overgaan van provincie naar gemeenten. Verder liet de Commissaris van Koningin weten dat de provincie nog voor de Provinciale Statenverkiezingen van maart 2011 een keus gaan maken voor één van de vier voorkeursvarianten. Wat betreft de financiering van de gekozen variant verwijst hij naar het provinciaal bestuur dat na de verkiezingen zal aantreden. Tot slot deed hij de toezegging om te bestuderen waarom op de provinciale weg N348 op het gedeelte tussen de rotonde bij Leuvenheim en de overgang naar de vierbaansweg een maximumsnelheid van 100 kilometer geldt. Vanwege verkeersveiligheid pleit de Brummense raad voor het terugbrengen van de snelheid naar 70 kilometer per uur.





3. De visie

3.1. De hoofdlijn

Brummen wil inzetten op authenticiteit van het centrum. Authenticiteit vinden we belangrijk omdat we daarmee het eigene van Brummen zichtbaar maken, versterken en uitbuiten. Authenticiteit heeft te maken met de unieke ligging tussen Veluwe en IJssel en vindt zijn basis in de cultuurhistorie. Inzetten op authenticiteit wil overigens niet zeggen dat we alleen vasthouden aan wat we hebben.

Het centrum van Brummen maakt gebruik van de bestaande krachten en structuur. We borduren voort op de bestaande structuur en sfeer en willen die vooral versterken. Om het centrum herkenbaar te maken kiezen we ervoor de bestaande historische gegroeide structuur als basiskwaliteit te nemen. Die ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat-Arnhemsestraat met haaks daarop de lijn van de Ambachtsstraat-Maarten Putstraat. Het Marktplein is de schakel in deze 2 assen. De Markt wordt daarmee hét brandpunt in het centrum.





De hoofdkeuzes van het centrumplan

De route Ambachtsstraat – Maarten Putstraat willen we ruimtelijk meer een herkenbare eenheid maken. Op die lijn ligt een reeks van bijzondere plekken en pleinen met daaraan bijzondere gebouwen.

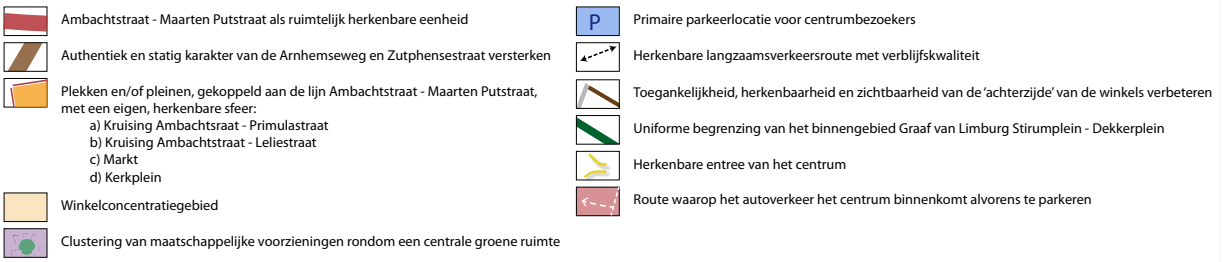
We kiezen er voor om de dynamiek die in Brummen aanwezig is, wat betreft winkels en horeca, maar ook maatschappelijke functies, te concentreren in het centrum. Voor winkels en horeca is de concentratie cruciaal voor het goed functioneren ervan. Dat betekent dat we er ook voor kiezen op andere plekken minder mogelijkheden te bieden en stimuleren dat met name winkels van buiten het centrumgebied zullen verplaatsen. Het centrum moet **compact** worden. Daarmee willen we een structuur creëren die een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt voor bestaande en nieuwe ondernemers.

We kiezen nadrukkelijk voor functiemenging in ons centrum omdat een centrum in onze ogen meer is dan boodschappen doen. In het centrum moet ruimte zijn voor ontmoeting. Daarom willen we zo veel als mogelijk ruimte bieden aan publieke en maatschappelijke functies die de commerciële functies versterken. Zo ontstaat een **compleet** centrum. Veel maatschappelijke functies zijn al aanwezig in het centrum. Sommige vragen om uitbreiding, vernieuwing, of samenwerking. Vanuit die dynamiek ligt er een kans maatschappelijke functies elkaar te laten versterken en daarmee het centrumgebied krachtiger te maken.

Op de schaal van de kern Brummen moeten we t.a.v. compleetheid wel realistisch zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn zeker niet onbeperkt. Brummen is vooral een centrum voor boodschappen doen. Met de inspanning van ondernemers en goede basisstructuur zijn we wel in staat meer dan alleen dagelijks winkels aan Brummen te binden, maar de concurrentie is heftig en de schaal van Brummen te beperkt om een compleet en breed aanbod te realiseren. Des te belangrijker is het daarom ook de maatschappelijke functies te benutten als trekker en dragers van het centrum die maken dat het goed wonen is in Brummen.

Wat betreft de compleetheid en de maatschappelijke voorzieningen zien we dus een centrum waar commerciële en maatschappelijke functies samen een levendig centrum vormen. Voor de maatschappelijke functies zien we een verdergaande concentratie van voorzieningen rondom het Graaf van Limburg Stirumplein. We wensen hier te concentreren omdat hier al verschillende functies een plek hebben en functies elkaar verder kunnen versterken. Dat wil overigens niet zeggen dat alle maatschappelijke functies hier geconcentreerd moeten worden.

Ook moet het centrum **comfortabel** zijn. Dat houdt in dat er voldoende hoogwaardige openbare ruimte moet zijn om op een prettige manier te verblijven en te bewegen in het centrum. Én dat voor álle verkeersdeelnemers! In het begrip comfort ligt tevens



een spanningsveld van verschillende gebruikers; de bezoeker die bij de bakker voor de deur wil parkeren en de bezoeker die comfortabel wil kunnen wandelen. Comfort in Brummen wil zeggen dat we de auto nabij de voorzieningen een plek willen geven maar wel zodanig dat het boodschappen doen en verblijven plaats vindt in een veilig en luw klimaat waar het prettig verblijven is. Concreet houdt dat ten aanzien van de auto vooral een centrale plek krijgt op het Dekkerplein en dat we de bereikbaarheid van dat Dekkerplein willen verbeteren. Ook is de ambitie langparkeerders zoveel mogelijk uit het echte centrum te weren om de beperkte ruimte beschikbaar te houden voor bezoekers van het centrum.

Tot slot kiezen we ervoor, qua sfeer, het centrum op een authentieke dorpse wijze door te ontwikkelen. Dat houdt in dat bebouwing qua maat en schaal en sfeer moet aansluiten bij het groene en wat statige karakter van het dorp. Het gaat dan om de gebouwde omgeving maar nadrukkelijk ook om de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Wel is er een nuancering op het authentieke karakter van het centrum en wel rondom het Graaf van Limburg Stirumplein; dit gebied zal de komende jaren een stevige transformatie ondergaan waarbij een meer eigentijds karakter wenselijk is. Dit gebied wijkt momenteel al af van de meer “klassieke” beeldtaal van Brummen.

De hierboven genoemde keuzes hebben ook tot doel het centrum ruimtelijk leesbaar en herkenbaar te krijgen. Dat houdt in dat we de ruimtelijke samenhang in het centrum willen versterken. De leesbaarheid en herkenbaarheid kunnen versterkt worden door enkele stedenbouwkundige ingrepen maar vooral ook door voort te borduren op het authentieke karakter van delen van het centrum. Brummen heeft veel moois dat ze te danken heeft aan haar bijzondere de ligging tussen Veluwe en IJssel en de rijke geschiedenis van landgoederen die voelbaar is in het centrum. Met dat moois moet zorgvuldig omgegaan worden en moet de maat zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

3.2. Gebiedsgerichte uitwerking

In deze paragraaf wordt de lezer meegenomen naar deelgebieden in het centrum. Hier wordt in woord en beeld steeds de visie voor de ontwikkeling van dat gebied geschetst.

In het proces van het ontwikkelen van de visie hebben enkele ideeën, die ook op veel enthousiasme mochten rekenen, het in de besluitvorming niet gehaald. Twee ideeën hebben nu een plek in de bijlage gekregen waarmee dit gedachtengoed niet verloren gaat. Het is echter geen beleid geworden. Het eerste idee betreft de doorsteek die gedacht was te maken tussen Ambachtsstraat en het Dekkerplein ter plaatse van het pandje Ambachtsstraat 2. Het tweede idee betreft het Koppelplein waarvan gedacht werd dit deels te gaan bebouwen.

AMBACHTSTRAAT-MAARTEN PUTSTRAAT



We willen deze reeks ontwikkelen als een herkenbaar dorpserf. Om de herkenbaarheid en kwaliteit van deze lijn te vergroten worden enkele ingrepen voorgesteld:

- concentreren;
- rijrichting aanpassen;
- integraal herinrichten;
- verbeteren van de entrees.

Concentreren

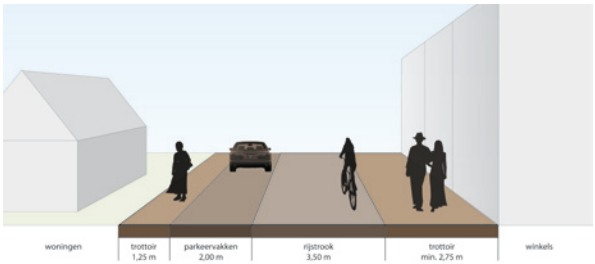
Met name op het deel Ambachtstraat tussen de Markt en het pleintje Leliestraat/Ambachtstraat willen we het aanbod versterken. Waar nu woonhuizen liggen wordt ruimte geboden voor centrumfuncties (detailhandel, daghoreca en/of maatschappelijke voorzieningen). Als het ware zijn het pleintje Leliestraat/Ambachtstraat en de Markt de 2 polen van het centrumgebied.

Rijrichting aanpassen

Om de herkenbaarheid van het centrum te versterken wordt de rijrichting van de Ambachtstraat aangepast. In de toekomst kan het centrum ingereden worden ter hoogte van Concordia; een buitenstaander rijdt zo op natuurlijke en herkenbare wijze het centrum in. Vanuit oostelijke richting blijft de bereikbaarheid van het centrum ongewijzigd; vanaf de Markt is en blijft de Ambachtstraat bereikbaar.

Integraal herinrichten

Het is een uitdaging te zorgen dat de Ambachtstraat voldoende ruimte krijgt voor de voetgangers. Voorgesteld wordt de parkeerplaatsen te verplaatsten naar de andere zijde van de straat zodat er meer loopruimte langs de winkels ontstaat. Bij de herinrichting moet ruimte ontstaan voor zowel kortparkeren als voor wandelaars en fietsers. Bij de de herinrichting moet ook onderzocht worden of op enkele plekken bomen kunnen worden toegevoegd, het straatbeeld mag groener worden. De ruimte is beperkt maar bijvoorbeeld op het pleintje Leliestraat/Ambachtstraat zou het mooi zijn als een forse boom kan worden toegevoegd.



Het nieuwe dwarsprofiel van de Ambachtstraat

Het Kerkplein, dat buiten het echte centrum ligt, willen we ruimtelijk meer bij het centrum betrekken door een samenhangende inrichting. Mogelijk kan de oude kerk op termijn ook in functioneel opzicht meer gaan betekenen voor het centrum, daarbij denken we aan een meer multifunctioneel gebruik van de kerk,met respect voor religieuze functie van het gebouw (zoals kunst, cultuur, muziek).

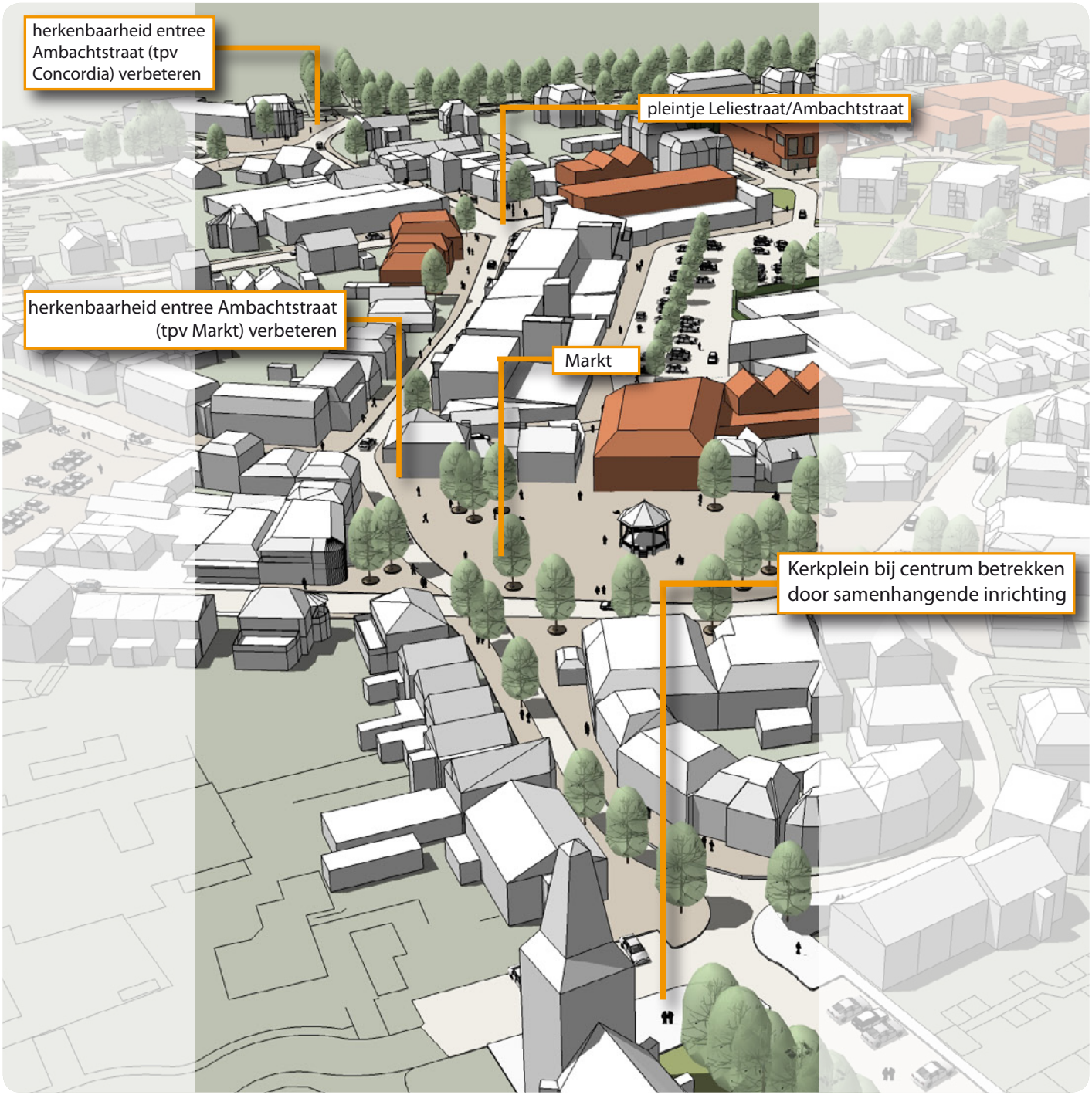
Verbeteren van de entrees

Met het wijzigen van de rijrichting wordt de omgeving van Concordia ook een echte entree. De verbetering van deze entree ligt in de aanpassing van de openbare ruimte. Aan de Marktzijde willen we ook de openbare ruimte aanpassen. In het proces van het ontwikkelen van deze visie is ook het idee ontstaan om hier ook in te grijpen in de stedenbouwkundige structuur door de entree te verruimen en een doorsteek te maken naar het Dekkerplein. Dit idee is niet opgenomen in de visie. Wel is het idee terug te lezen in de bijlage.





Visualisatie van de Ambachtstraat met nieuwe bestrating en meer ruimte voor de voetganger



De lijn Ambachtstraat - Maarten Putstraat met de voorgestelde ingrepen

Intermezzo verkeer

In ieder centrumgebied bestaat een groot spanningsveld tussen verkeer, parkeren en het verblijfsklimaat. Bewoners, bezoekers en ondernemers hebben uiteenlopende ideeen. In Brummen is dat niet anders. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleid en enkele onderzoeken. Dit intermezzo schetst de hoofdlijn ten aanzien van verkeer in het centrum.

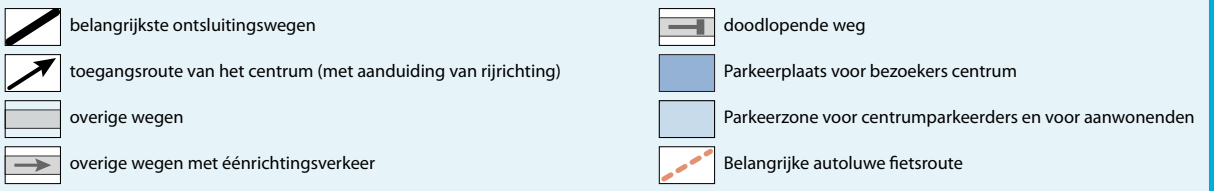
Bereikbaarheid
Ten aanzien van de bereikbaarheid zet het Centrumplan in op betere en heldere (parkeer-)bereikbaarheid. Dit wordt bereikt door de entrees naar de Ambachtsstraat aan te passen en een soepele routing te maken naar het Dekkerplein.

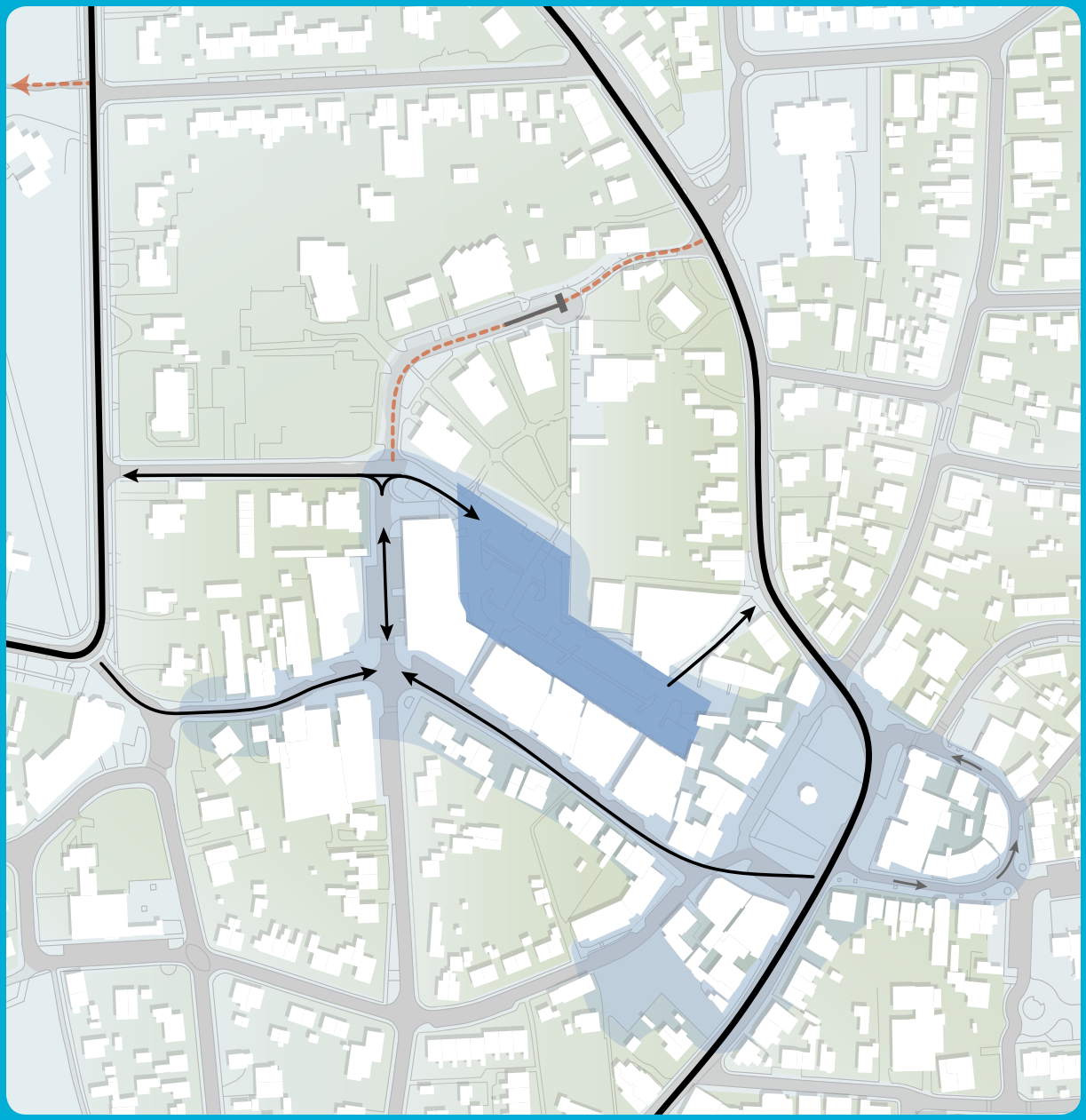
Voor langzaam verkeer zet het Centrumplan in op een betere bereikbaarheid van verschillende voorzieningen en méér comfort door ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. Waar mogelijk wordt extra ruimte gecreëerd; onder andere door de autoroute over de Markt langs de westwand te laten vervallen en door het parkeren op de Ambachtstraat aan te passen. Ook wordt een doorsteek tussen Dekkerplein en Marktplein gemaakt waardoor het langzaam verkeer meer ruimte krijgt en er nieuwe directere verbindingslijnen ontstaan. Bij de herinrichting van het centrum moet bovendien aandacht geschonken worden aan goede fietsstandplaatsen.

Parkeren
Sommige consumenten parkeren graag direct voor de winkel, anderen accepteren een redelijke loopafstand. Uit het gevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeren in het centrum aanwezig is en dat een deel van de parkeerdruk veroorzaakt wordt door langparkeerders. Als gestuurd zou worden in het aantal langparkeerders, te weten de ‘werkers’, dan zou het aantal parkeerplaatsen in het centrum zelfs verlaagd kunnen worden. Dit centrumplan kiest niet direct voor verlaging van het aantal parkeerplaatsen maar wel voor verschuivingen. Het Dekkerplein wordt gezien als de centrale parkeerplaats van waaruit de meeste voorzieningen bereikbaar zijn. Dit Dekkerplein moet goed bereikbaar zijn en kan zo nodig in de toekomst nog wat groter worden.

De gemeente wenst graag te sturen in het aantal langparkeerders. Daartoe zullen afspraken gemaakt gaan worden tussen gemeente en OVB. Op dit moment wordt geen actieve sturing door bijvoorbeeld een blauwe zone voorgesteld.

Het Centrumplan kiest verder voor verschuivingen in het parkeren, dat zal nader uitgewerkt worden in inrichtingsplannen. Daarbij gaat het om verschuiving van parkeren op de Markt (zie Markt).





De nieuwe verkeerssituatie



Het herinrichtingsplan Arnhemsestraat - Zutphensestraat

ARNHEMSESTRAAT-ZUTPHENSESTRAAT

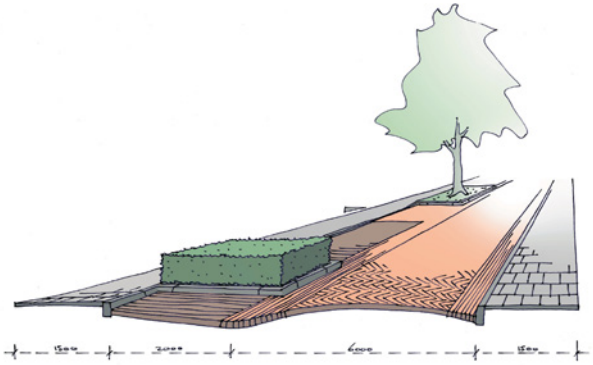


Het beeld van de Arnhemsestraat – Zutphensestraat zal aanmerkelijk verbeteren door de herinrichting die eind 2010 van start is gegaan. We moeten zuinig zijn op de beperkte bomen en onderzoeken of we af en toe een boom kunnen toevoegen die daar echt groot en volwassen kan worden. Wat betreft de bebouwing is het authentieke en statige karakter de maat.

Het deel van deze straat ter hoogte van de Markt wordt nog niet heringericht. Hiermee heeft de gemeente gewacht op voorliggend Centrumplan. Het Centrumplan houdt in de toekomst min of meer het huidig tracé van deze route over het plein in stand. De route zal herkenbaar over het Marktplein moeten lopen; in materialen mag de weg aansluiten bij het plein maar er moet wel sprake zijn van een duidelijke “opsluiting”. Ook moet er bij de uitwerking bijzondere aandacht worden gegeven aan de oversteekbaarheid. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het Marktplein.

Hoewel de aanwezige functiemenging op deze straat op zichzelf interessant is, moeten we vanuit de wens om in te zetten op een compact centrum, terughou-

dend zijn met winkelfuncties en dienstverlening aan deze straat. We hebben de dynamiek hard nodig om een levendig dorpshart te krijgen. In de toekomst zal dan ook gestuurd worden op concentratie van winkels aan de Markt en aan de Ambachtstraat, en niet aan de Arnhemsestraat en de Zutphensestraat.



principe inrichting van de straten

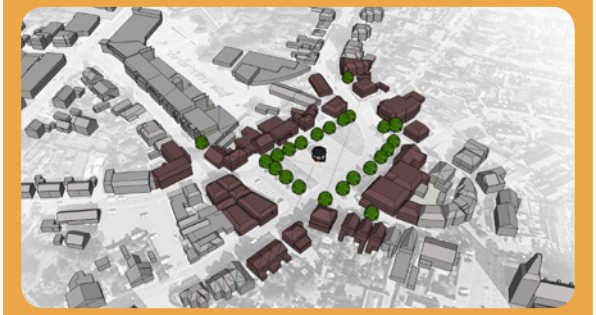
Intermezzo, "gedurende de verbouwing blijft de winkel open"

Gedurende de ontwikkeling van dit centrumplan ontstonden diverse initiatieven die steeds afgewogen zijn in het kader van de ontwikkeling van het Centrumplan. De initiatieven laten zien dat er dynamiek in het centrum is; er zijn divers aanjagers voor een duurzaam centrum van Brummen.

Initiatieven zijn onder andere uitbreiding van het terras van "Hotel het Oude Postkantoor". De ontwikkeling van een IJssalon, Lunchroom. De ontwikkeling van een tandartsenpraktijk, omschakeling naar een nieuwe supermarktformule (Jumbo) en verbeteringen die hiermee gepaard gaan. Ideeën omtrent de doorsteek Marktplein - Dekkerplein.



HET MARKTPLEIN



Op de Markt komt alles bijeen. We willen van de Markt een levendige verblijfsplek maken. De Markt mist op dit moment een trekker daarom wordt voorgesteld de functie van de weekmarkt ter verplaatsen naar het marktplein. Daarnaast willen we graag bereiken dat rondom het Markplein meer publieksaantrekkende functies een plek krijgen zoals winkels, daghoreca (met een uiterste sluitingstijd van 22:00 uur en de mogelijkheid om alcohol te verstrekken) maar ook maatschappelijke functies. De sfeer van het Marktplein moet 100 % aansluiten bij het authentieke karakter van het dorp. Dat geldt zowel voor de architectuur van de gebouwen als voor de vormgeving en materialisering van de openbare ruimte. Trefwoorden bij deze sfeer zijn; klassiek, voornaam, zorgvuldig, streekeigen.

Dit Centrumplan geeft geen concreet ontwerp voor de Markt. Wel worden de bouwstenen vastgelegd die gebruikt zullen worden bij de uitwerking van een ontwerp.

De wanden

De Markt krijgt een nieuwe doorsteek naar het Dekkerplein ter plaatse van de voormalige Rabobank. Deze doorsteek geeft een zicht vanaf het Dekkerplein op de oude Pancratiuskerk. De wanden verdienen op enkele plekken verbetering. Met ter plaatse van de voormalige Rabobank ligt een kans de wand te verbeteren. Alle ontwikkelingen zullen moeten aansluiten bij de gewenste beeldkwaliteit. In paragraaf 4.9 worden enkele eenvoudige spelregels geformuleerd ten aanzien van de beeldkwaliteit. Voor de Markt is het wenselijk nadere eisen te gaan stellen aan de reclame-uitingen.



Oude ansichtkaart van de Markt



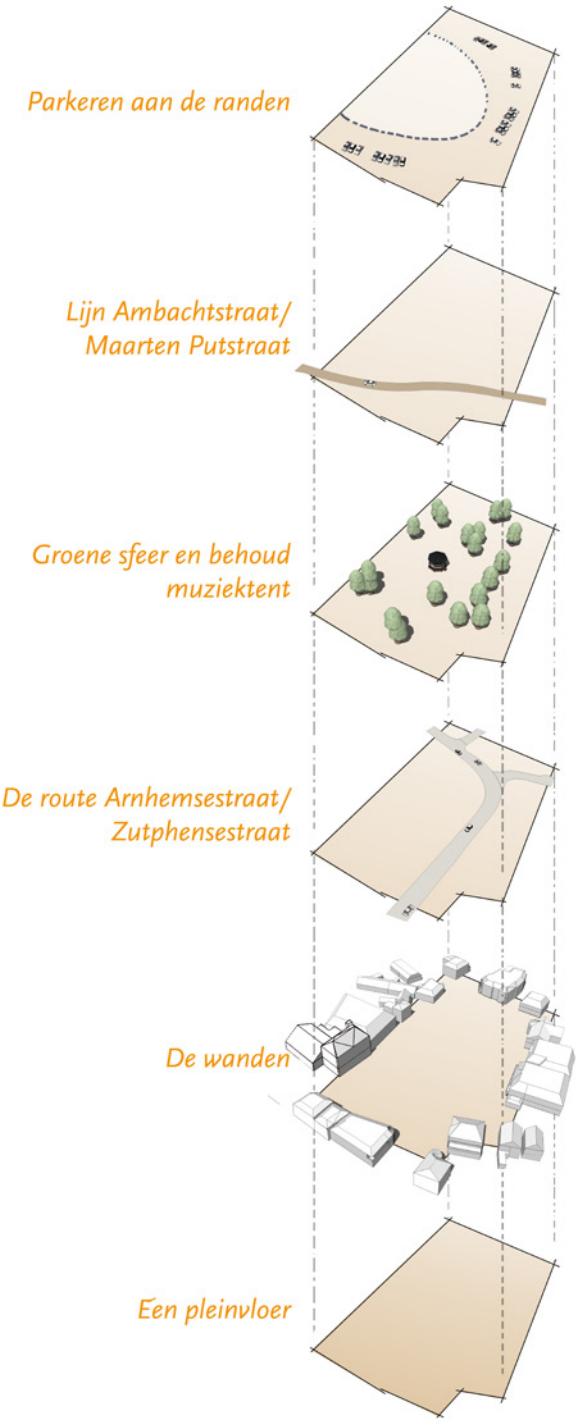
"Quattro Stagioni Pop" op de Markt

Één pleinvloer
De inrichting van de pleinvloer moet benadrukken dat het één ruimte is. Daarvoor is eenheid in materiaalgebruik gewenst. Voorgesteld wordt om de route langs de westgevels van het plein voor auto's te laten vervallen. Zo loopt de pleinvloer door tot aan de gevels en ontstaat veel ruimte voor wandelaars en fietsers. Door de pleinvloer als eenheid vorm te geven wordt de Markt als één ruimte benadrukt. Wat betreft materialen wordt een dorpse, natuurlijke sfeer beoogd, we denken daarbij hoofdzakelijk aan duurzame gebakken materialen.

De route Arnhemsestraat - Zutphensestraat
Hoewel het één ruimte is loopt er nadrukkelijk een weg over het plein heen. In materialisering moet sterke samenhang bestaan met het plein echter de route moet zich wel "losmaken" van het plein. Dat zou kunnen door stevige banden toe te passen die de rijruimte "opsluiten".

Groene sfeer
De Markt wordt een plein met een sterke groene uitstraling. Deze groene sfeer wordt bepaald door bomen die losjes gegroepeerd op het plein staan, en dus nadrukkelijk niet voor een strak of geometrisch patroon. In de uitwerking moet onderzocht worden of dit beeld haalbaar is in verband met de bestaande bomen op de Markt. Ook zal in de uitwerking nader onderzocht worden of de bomen samen in een boomvak of opgetild gazon staan. Door juiste positionering van de bomen moet het plein ook intiemer worden.

Markt op de Markt
Momenteel vindt de weekmarkt plaats op het Koppelplein. We willen de weekmarkt een nieuwe plek geven op het Marktplein. Samen zullen we zoeken naar een goede plek op dit plein. De levendigheid van het Marktplein zal daarmee vergroten.



Muziektent
Brummen is verknocht aan zijn muziektent. Deze wordt daarom dan ook behouden. Bij de planuitwerking moet wel nagedacht worden hoe de functionaliteit van de muziektent verbeterd kan worden. Het zou mooi zijn als de tent op meer dagen gebruikt zou worden als nu het geval is. Ook staat de muziektent nu wat verloren in de ruimte. Bij de uitwerking kan onderzocht worden hoe de muziektent meer verankerd op het plein kan komen te liggen. Dit zou kunnen door de muziektent als het ware op "presenteerblaadje" te leggen, bijvoorbeeld door bijzondere verharding op een klein hoogteverschil.

Uit een recent archeologisch onderzoek is meer duidelijk geworden over de historie van de markt en haar omgeving. Er zijn vondsten gedaan van 'Hof van Brummen', de ontstaansbasis van Brummen. Bij de inrichting van de Markt kan het ontwerp zich laten inspireren door deze ontdekkingen.



Ambachtstraat – Maarten Putstraat
De lijn Ambachtstraat – Maarten Putstraat moet herkenbaar over het plein lopen.

Parkeren aan de rand
Doordat de huidige weg aan de oostzijde van het plein vervalt, ontstaat er al meer ruimte voor langzaam verkeer. Het plein zal in de toekomst wel ruimte moeten blijven bieden voor het parkeren van auto's. Daarbij ligt het zwaartepunt aan de randen van het plein zodat er veel mogelijkheden blijven om te verblijven, om te zitten, om te lopen, om te spelen en om op een terras te zitten.

We stellen in ieder geval voor om een doorsteek te maken tussen de Markt en het Dekkerplein. Het Dekkerplein is een zeer compact parkeerplein van waaruit alle centrumfuncties te belopen zijn. Deze nieuwe doorsteek maakt de relatie tussen Markt en parkeren beter en maakt ook dat we het parkeren op de Markt beter kunnen ordenen en wellicht wat in aantal kunnen terugbrengen.





EEN NIEUWE ROUTE: MARKTPLEIN-DEKKERPLEIN - GRAAF VAN LIMBURG STIRUMPLEIN



Het Dekkerplein is de parkeerlocatie voor het centrum van Brummen. Om de bereikbaarheid te verbeteren stellen we voor:

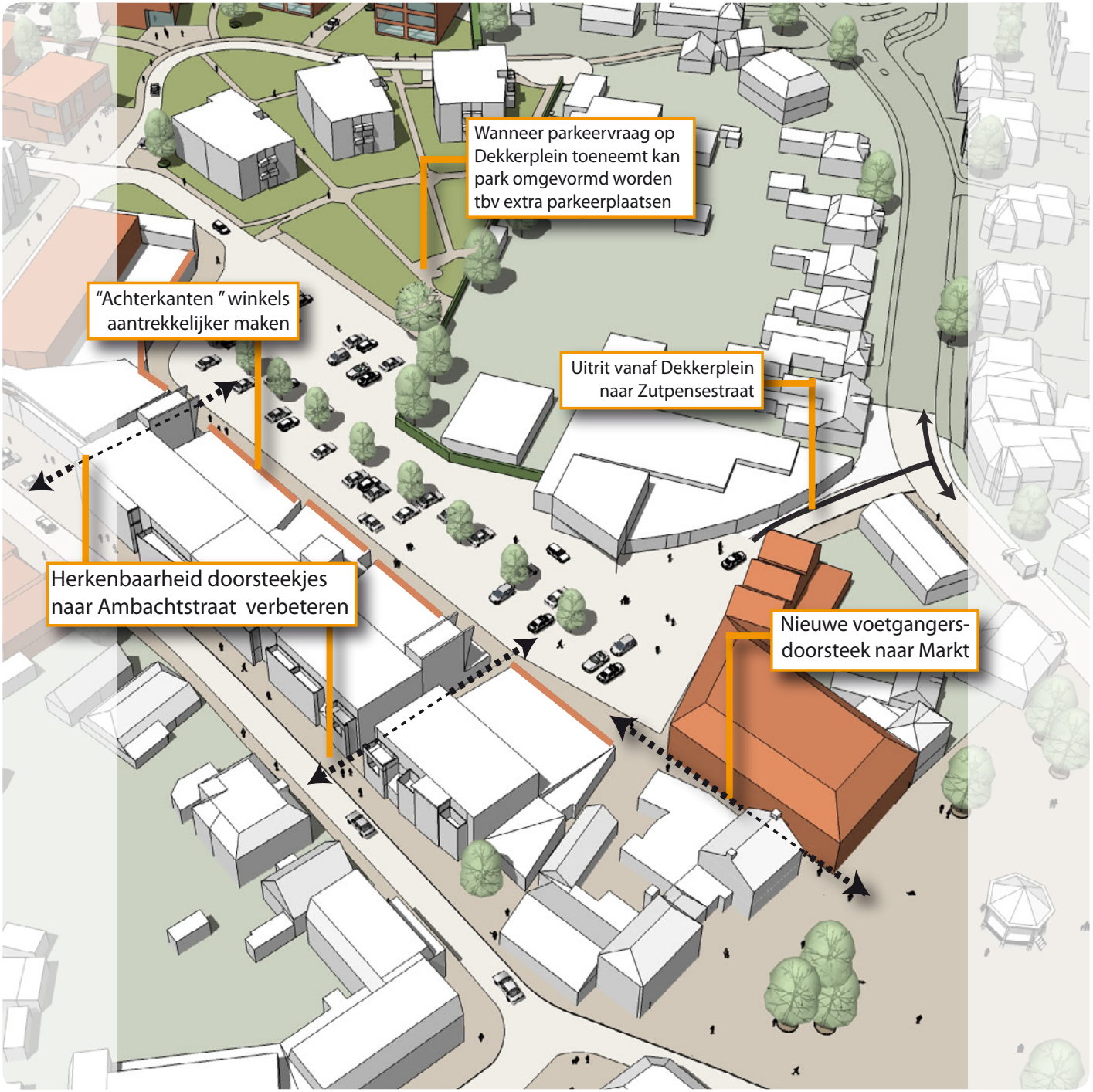
1. de bereikbaarheid voor auto's ook mogelijk te maken vanuit de Ambachtstraat vanaf Concordia en
2. een voetgangerdoorsteek te maken tussen Markt en Dekkerplein
3. de huidige 'inrit' Zutphensestraat naar Dekkerplein (Dekamarkt) te wijzigen in een 'uitrit'.



Over het Dekkerplein komt een soepele voetgangersroute die Marktplein verbindt met Graaf van Limburg Stirumplein.

In de huidige situatie bestaat de bebouwing aan het Dekkerplein hoofdzakelijk uit achterkanten. We willen de presentatie van de randen van het plein verbeteren. Dat kan op verschillende manieren. Hier en daar kan het beeld van een voorkant ontstaan (bv ter hoogte van de voormalige Rabobank), maar ook kan de herkenbaarheid van de doorsteekjes naar de Ambachtstraat verbeteren, wellicht kunnen enkele winkels aan de Ambachtstraat een 2e deur of etalage krijgen naar het Dekkerplein.

Op dit moment biedt het Dekkerplein voldoende parkeerruimte. In de toekomst kan het nodig zijn de ruimte van het Dekkerplein te vergroten door een deel van het parkje te benutten. Dit is alleen wenselijk als dat ten goede komt aan de verblijfskwaliteit elders, bijvoorbeeld op de Markt of Ambachtstraat of door de ruimte voor voetgangers op het Dekkerplein te vergroten.



Het Dekkerplein met de voorgestelde ingrepen

GRAAF VAN LIMBURG STIRUMPLEIN



Maatschappelijke functies horen bij het centrum. Er zijn momenteel verschillende gebruikers met uiteenlopende wensen aanwezig. Uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk synergie willen bereiken tussen de verschillende functies om het centrum te verbeteren en efficiency te bereiken. We denken dat een groot deel van deze functies een plek moet krijgen, zoals thans al het geval is, aan het Graaf van Limburg Stirumplein.

Op dit moment is in ieder geval duidelijk dat op/nabij de locatie van de voormalige Julianaschool een nieuwe school gerealiseerd zal worden. Op dit moment wordt nader programmaonderzoek gedaan welke functies kunnen aansluiten op deze locatie. Verder is in dit gebied Plein 5 aanwezig als belangrijke trekker. Ook de andere maatschappelijke functies die momenteel een plek hebben aan het Graaf van Limburg Stirumplein wensen hier te blijven. In de toekomst zal in een programmaonderzoek duidelijk worden welke overige maatschappelijke functies rondom het Graaf van Limburg Stirumplein een plek krijgen en wat de onderlinge samenhang ervan tussen de verschillende programma's zal zijn.

Voor het overige is deze omgeving uitermate geschikt om nieuwe woningen te realiseren zo dicht bij het centrum.

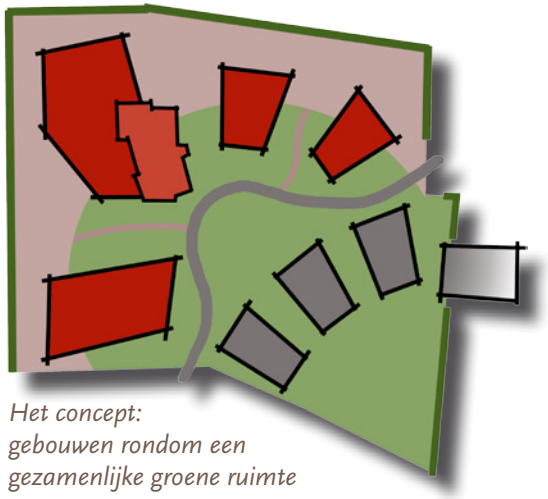
Wanneer het karakteristieke witte pand van de Wilhelminaschool vrij komt kan het wellicht getransformeerd worden tot woongebouw of onderdak bieden aan maatschappelijke voorzieningen. Het pand moet in ieder geval behouden blijven.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Dit Centrumplan schetst voor het Graaf van Limburg Stirumplein een toekomstbeeld van enkele gebouwen die samenhangen rondom een gezamenlijke groene ruimte. Daarmee worden de bestaande appartementencomplexen ook verbonden in dit concept. De gebouwen hebben een duidelijke 'kop' die georiënteerd is op de groene ruimte. Deze kop is aan de zijde van de groene ruimte zoveel mogelijk transparant en verbinden daarmee de gebouwen met de buitenruimte. Bebouwing is maximaal 3 bouwlagen (inclusief eventuele kap) hoog. De gebouwen zijn, in vergelijk met de historische delen van Brummen, eigentijdser van uitstraling.
Om te zorgen dat het gebied een maximaal groene uitstraling krijgt wordt er voor gekozen het noodzakelijke parkeren achter en tussen de gebouwen te plaatsen. Tussen de centrale groene ruimte en de meer functionele (parkeer-) ruimten kan, indien gewenst, door een hekwerk of haag een geleding worden gemaakt. Overigens zullen de functies die hier een plek krijgen moeten voorzien in hun eigen parkeer behoefte. Het Graaf van Limburg Stirumplein e.o. is niet nodig voor het parkeren van bezoekers van de winkels in het centrum.

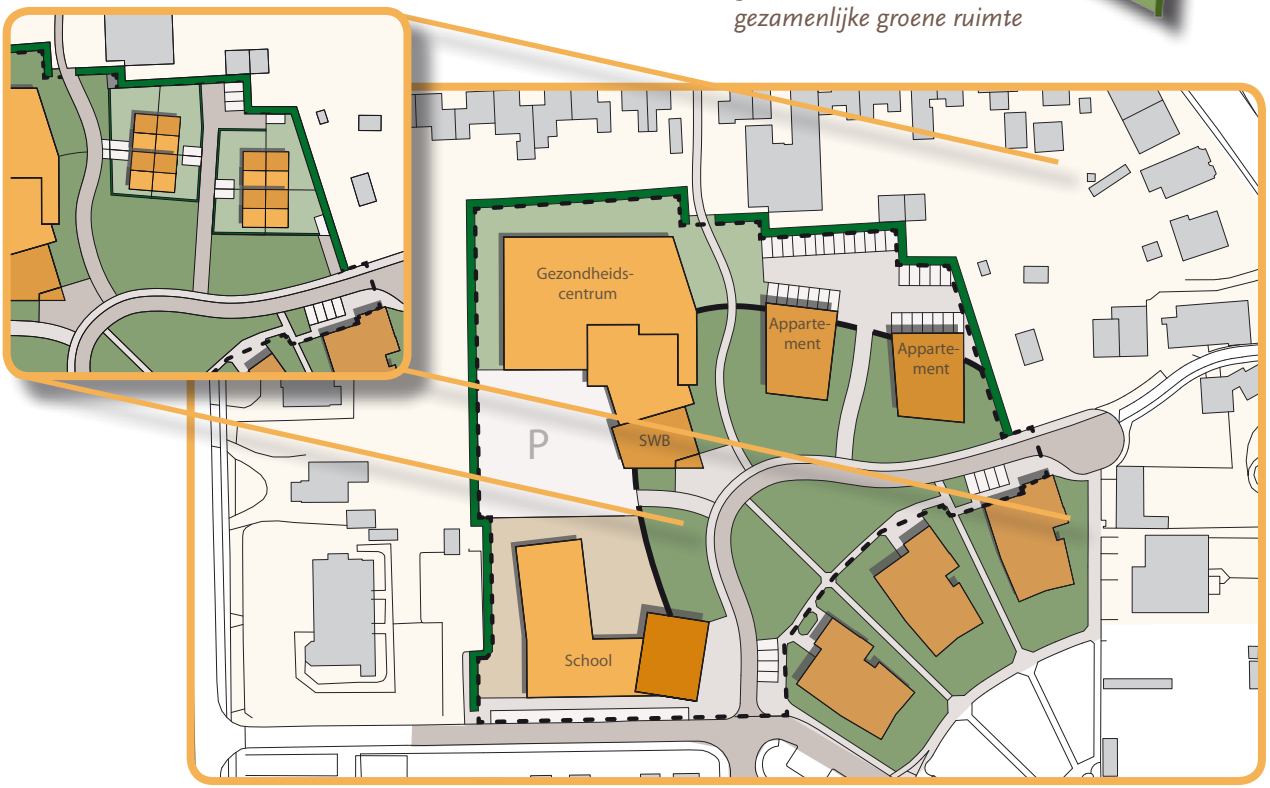
In dit concept haakt het gebied middels enkele langzaamverkeer doorsteekjes in op de omgeving. Zo

ontstaat aan de noordzijde een aantrekkelijke route naar de Schoolstraat en Tolzicht en richting de Zutphensestraat.

Inspirerende voorbeelden voor de uitwerking
De centrale groene ruimte zal openbaar toegankelijk zijn maar krijgt bij voorkeur ook een specifieke functie voor de gebruikers van de gebouwen die grenzen aan deze groene ruimte. We denken dan bijvoorbeeld aan ruimte voor schooltuinen, pluktuinen, of collectieve tuinen voor bewoners van de nieuwe gebouwen.



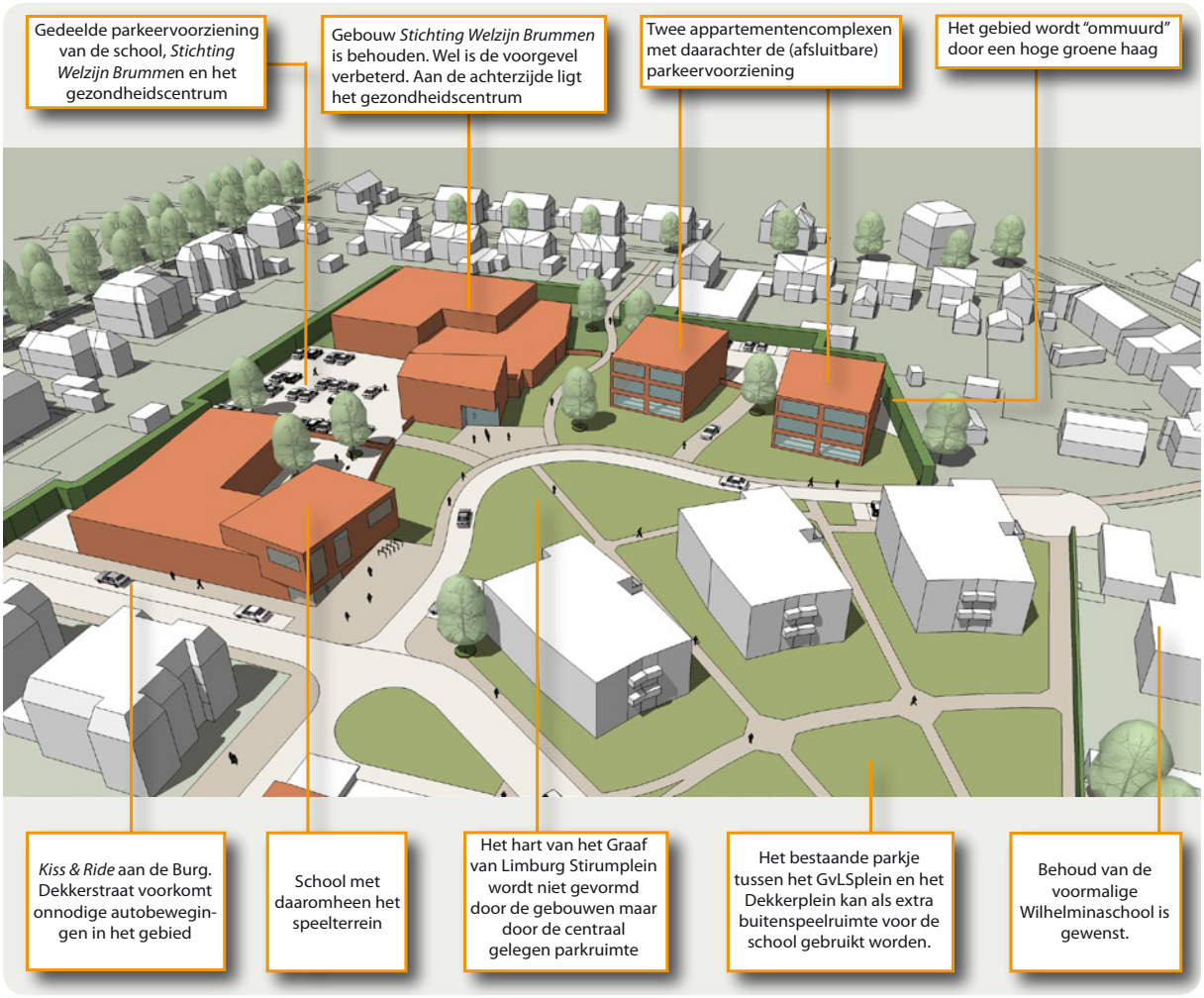
Het concept:
gebouwen rondom een
gezamenlijke groene ruimte



Het nieuwe Graaf van Limburg Stirumplein met de school, Stichtng Welzijn Brummen, het Gezondheidscentrum en twee appartementgebouwen. Ter plaatste van de appartementgebouwen zijn ook kwadrantwoningen denkbaar (zie inzet).

Ook voor de gebouwen zelf zien we kansen om aan te sluiten op dit thema, bijvoorbeeld door de gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen, maar ook door het beheer van deze bijzondere openbare ruimte zoveel mogelijk in handen te geven van de gebruikers (school, Plein 5, aanwonenden etc.).

Het programma voor de woongebouwen vraagt om nadere uitwerking. Vanwege de ligging van de locatie in het centrum is woningbouw voor ouderen of starters voor de hand liggend. Anderzijds is deze locatie ook zo uniek dat deze wellicht geschikt is voor een bijzondere woonvorm. Inspirerende voorbeelden zijn bijvoorbeeld grondgebonden kwadrantwoningen of woningen in een vernieuwend duurzaamheidsconcept.



Het Graaf van Limburg Stirumplein met de voorgestelde ingrepen





LELIESTRAAT

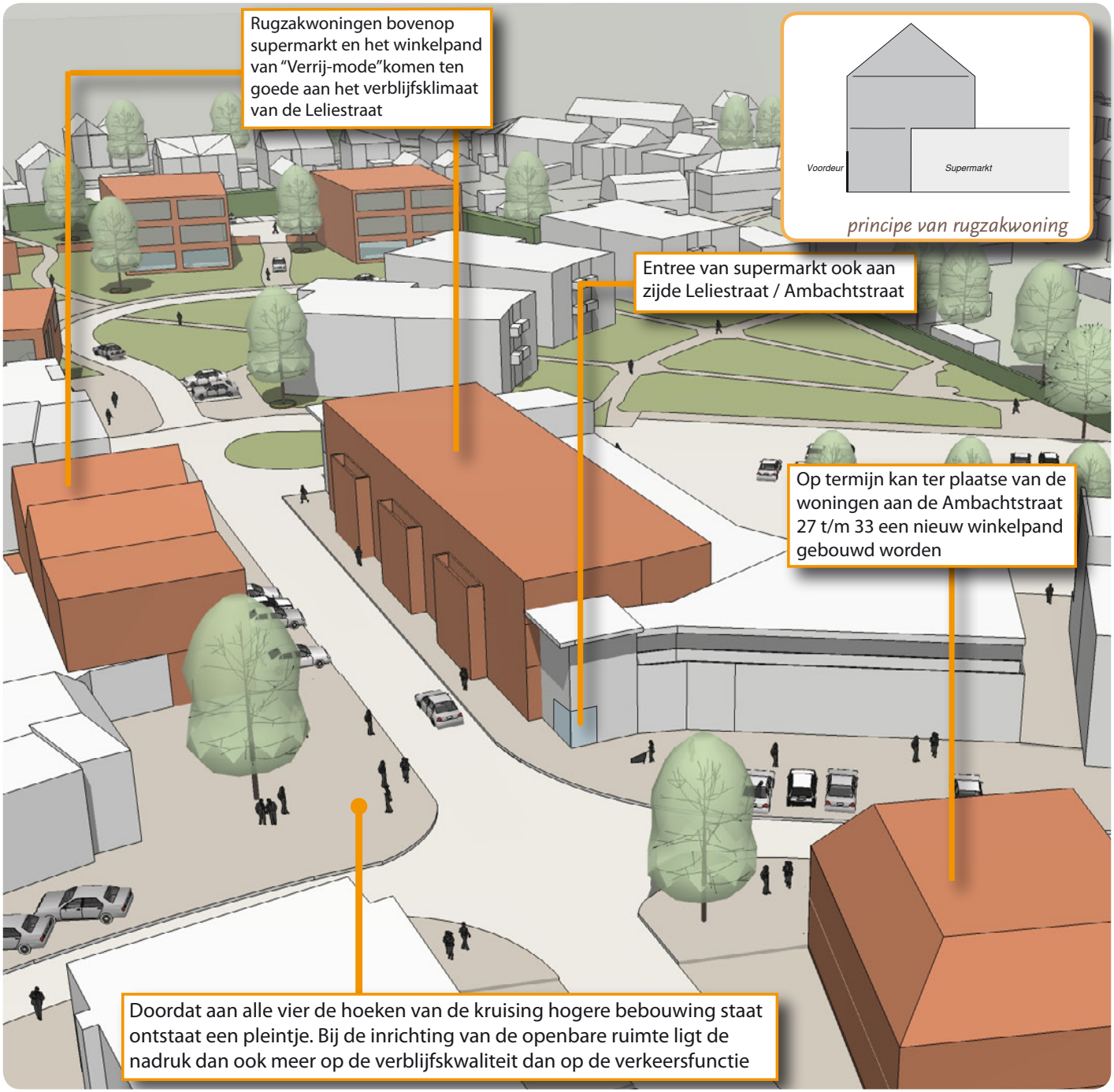


De Leliestraat maakt de verbinding tussen de Ambachtstraat en het nieuwe maatschappelijk cluster aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Deze ruimte kan aantrekkelijker en intiemer worden. De bebouwing aan beide zijden van het straatje is slechts één laag hoog en aan de zijde van de supermarkt zeer introvert.

Aan beide zijde van de straat kunnen we ons goed voorstellen dat een extra bouwlaag en kaplaag wordt gerealiseerd. Aan de zijde van de supermarkt zou door een zogenaamde “rugzakbebouwing” ook een meer levendige begane grondlaag kunnen worden gerealiseerd wat positief is voor de levendigheid op straat.



De kruising Leleistraat - Ambachtstraat is een geschikte ruimte om in te richten als pleintje. Maatregelen zoals het versmallen van de wegvlakken en het planten van een grote boom verbeteren het verblijfsklimaat



De Leliestraat met de voorgestelde ingrepen



4 Thematische Toelichtingen

In dit hoofdstuk wordt het centrumplan nader toegelicht aan de hand van diverse thema's. Het geeft de belangstellende lezer wat meer achtergrondinformatie. Per thema worden de uitgangspunten voor het centrumplan beschreven. Deze worden steeds geplaatst in de context van het huidige beleid vanuit de gemeente en in de context van een korte sterkte-zwakte analyse.

4.1. Duurzaamheid

Bronnen:
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Centrumplan 'Duurzame woon- en leefomgeving in Brummen' (2007)
- Motie over duurzaamheid Centrumplan Eerbeek (aangenomen door gemeenteraad op 25-11-2010)

Bestaande situatie:
Het centrumgebied is niet bebouwd en ingericht volgens het geldende beleid voor duurzaamheid.

Beleid
Algemeen
- De gemeente gebruikt bij uitvoering van het beleid en de realisering van projecten de actuele versies van de nationale pakketten en checklisten;
- Hoofdlijnen van het duurzaam bouwen beleid zijn vastgelegd in het omgevingsbeleid, ontwikkelingsvisie, bestemmingsplannen e.d. Uitgegaan wordt van het bereiken van een EPL 7. Dit betekent een reductie op de CO_2 uitstoot in vergelijking met het huidige wettelijke niveau;
- De procesaanbevelingen van het Nationaal Pakket Stedenbouw worden in de planprocessen voor stedenbouwkundige ontwikkeling gevolgd (zie boek Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw of www.prv.gelderland.nl/referentiekader_dso.nl).
- Duurzaam bouwen beleid wordt verwerkt in de programma's van eisen voor nieuwbouw, herstructurering en onderhoud op basis van de Nationaal Pakketten of gelijkwaardig instrumentarium;
- Bewoners of een vertegenwoordiging van projecten en maatschappelijke organisaties worden vroegtijdig in planprocessen betrokken;
- In het centrumplan zijn de minimale ambities duurzaam bouwen aangegeven. De ambities worden door de gemeente vertaald in beleid en concrete bestemmings-, structuur-, ontwikkel- en bouwplannen. Om van plan tot realisatie te komen is bezinning nodig binnen op de reeds bestaande werkprocessen en procedures. Dit geldt in principe voor alle ontwikkelingen, sectoren, thema's, projecten en plannen. Bij het uitvoeren van de projecten worden de minimale eisen vertaald in concrete afspraken (convenant).

Gemeentelijke gebouwen en voorzieningen

- Standaard wordt hiervoor een duurzaam bouwencheck uitgevoerd. Wanneer duurzaam bouwenmaatregelen niet worden meegenomen in een project wordt dit gemotiveerd;
- De gemeente volgt bij de ruimtelijke planvorming en stedenbouw het proces en de richtlijnen zoals beschreven in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw voor:
    - het planvormingsproces;
    - het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw;
    - de Waterparagraaf – "Handreiking water in bestemmingsplannen".
- Uitgevoerd worden die maatregelen die in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw met het ambitieniveau "altijd doen" aangeduid worden (zie relevante thema's voor duurzame woon- en leefomgeving in deel 2 of www.prv.gelderland.nl- / referentiekader_dso.nl).

Woningbouw

Alle partijen betrokken bij de nieuwbouw van woningen stellen als ambitieniveau vast:

- Uitvoeren van alle vaste en kostenneutrale variabele maatregelen van het Nationaal Pakket Woningbouw nieuwbouw en het pakket Grondweg en waterbouw;



- Uitvoeren van 10 % van de niet kostenneutrale variabele maatregelen van de Nationale pakketten. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van uitspoeling van lood, zink en koper naar het grond- en oppervlaktewater;
- Realisering van minimaal twee thema's van het nationaal Pakket Stedenbouw op niveau 2 bij nieuwbouwlocaties;
- De aanpak en ambities voor kwaliteit en duurzaamheid worden bij nieuwbouwlocaties vastgelegd aan de hand van het Nationaal Pakket Stedenbouw/Grond- Weg en Waterbouw / Woningbouw en realisering van een EPL 7.

Bedrijven en utiliteitsbouw
- Alle partijen betrokken bij bedrijven en utiliteitsbouw hebben de inspanningsverplichting, alle van toepassing zijnde vaste en kostenneutrale maatregelen uit te voeren van het Nationale pakket duurzaam bouwen;
- Pas de maatregelen toe in de categorie 'altijd doen' van het Nationaal Pakket Stedenbouw;
- Bij nieuwbouw in een utiliteitsgebouw worden alle vaste en kostenneutrale maatregelen van het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw, voor zover van toepassing, uitgevoerd.

Grond, Weg- en Waterbouw
- Er is een inspanningverplichting voor energiezuinige en grondstofbesparende werkzaamheden;
- Alle werkzaamheden worden geanalyseerd, vervolgens worden zoveel mogelijk maatregelen toegepast uit het Nationaal Pakket GWW.

Kansen en bedreigingen
- Er ontstaat vaak discussie over het stellen van bovenwettelijke eisen. Duurzaam bouwen richt zich niet op het vergroten van de afdwingbaarheid (daarin voorziet het Bouwbesluit met betrekking tot energie) maar op het gebruiken van de gemeentelijke onderhandelingspositie om bouwkwaliteit en toekomstwaarde te realiseren. Deze aanpak gaat uit van een belangentegenstelling tussen gemeente en projectontwikkelaars die elkaar als partijen nodig hebben. Factoren die de onderhandelingspositie sterk beïnvloeden zijn bijvoorbeeld het grondeigendom en de benodigde planologische medewerking (bestemmingsplanwijziging, vrijstellingsprocedure, een globaal plan of een uitwerkingsplan nodig);
- Denk tijdens de planfase al na over de uitvoering van doelstellingen en ambities;
- Om bij conflicterende belangen (voor-)oordelen weg te nemen is bezoek aan voorbeeld- of demonstratieprojecten is een goed middel. Partijen zien dan hoe iets werkt en kunnen vragen stellen aan afnemers en direct betrokkenen;
- Bij duurzame stedelijke ontwikkeling moeten gemeenten, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, ondernemers, bewoners, etc. samenwerken. Vanwege vaak verschillende (deel) belangen die in de wijk weer samenkomen, is draagvlak een voorwaarde voor de uitvoering van de ontwikkeling;
- Verbeteren van de kwaliteit van het binnenmilieu. Goede warmte- en geluidsisolatie, natuurlijke bouwmaterialen en een adequate ventilatie verbeteren de kwaliteit van het binnenmilieu. Een wand- of vloerverwarming, bijvoorbeeld, is niet alleen energiezuiniger dan een gangbaar cv-systeem met radiatoren, maar heeft ook een gunstige invloed op het binnenklimaat. De warmte voelt prettiger aan en er treedt thuis of op kantoor minder stofcirculatie op. Dit vermindert de kans op CARA-klachten;
- Flexibel bouwen. Door rekening te houden

met veranderende woonwensen en –behoeften kan de woning, het utiliteitsgebouw of het GWW-werk veel langer meegaan. Flexibiliteit en aanpasbaarheid komen bovendien de verkoopwaarde van het gebouw ten goede. Een flexibel gebouwde eengezinswoning kan bij een veranderende woningmarkt gesplitst worden in twee seniorenappartementen;

- Energiezuinig. Een slimme oriëntatie en indeling van een gebouw, goede isolatie en de toepassing van duurzame energiebronnen verlagen de energierekening sterk. Zongerichte verkaveling bespaart jaarlijks al gauw 100m3 gas voor een rijtjeswoning. Door verwarmde ruimtes, zoals de woonkamer, op het zuiden te richten wordt optimaal gebruik gemaakt van zonne-instraling. Een overstek zorgt er voor dat de zon 's zomers, juist weer niet in huis schijnt. Daardoor blijft het dan koel. Koude ruimtes als de bijkeuken en slaapkamers liggen in een duurzaam gebouwde woning aan de noordkant. Met zuiniger sanitair daalt het waterverbruik. Met een zonneboiler op het dak kan warm tapwater worden geproduceerd;
- Leefbare duurzame stedenbouw draagt bij aan het behoud en de ontwikkeling van waardevol natuur- en cultuurlandschap en biodiversiteit. Daarmee wordt een leefbare woon- en werkomgeving gecreëerd. Een adequaat netwerk van fietsroutes stimuleert om de auto te laten staan. Dit komt de veiligheid in de wijk ten goede;
- Beperking van de vraag naar grondstoffen en het gebruik van duurzaam geproduceerde materialen uit oneindige bronnen levert milieuwinst op en is vaak ook goedkoper;
- Beproefde en moderne methodes gebruiken. Enerzijds wordt bij duurzaam bouwen vaak teruggegrepen op oude, maar zeer voor de hand liggende bouwwijzen en –materialen. Anderzijds worden bij duurzaam bouwen succesvol gebleken moderne technieken toegepast;
- Uiteindelijk goedkoper. Duurzaam bouwen kost vaak wat meer in de aanschaf, maar leidt meestal tot lagere maandlasten en een hogere restwaarde. Bedrijven zonder duurzaam bouwen ervaring hebben de neiging de meerkosten voor duurzaam bouwen sterk te overschatten.

Uitgangspunten voor het centrumplan

- Er moet nog bekeken worden of, en zo ja hoe, de op 25-11-2010 door de gemeenteraad aangenomen motie met als onderwerp 'duurzaamheid' en van toepassing op het 'centrumplan Eerbeek', ook van toepassing is op het centrumplan Brummen;
- Het streven is er op gericht om bij de planvoorbereiding en –uitvoering zo veel als mogelijk het gemeentelijke beleid uit te voeren;
- Gedurende de voorbereiding van het centrumplan, maar ook bij de uitvoering daarvan is de projectleiding verantwoordelijk voor het realiseren van de geformuleerde ambitie en inzet van de juiste instrumenten;
- Er worden alleen duurzame maatregelen worden toegepast indien:
    - Er beperkte meerkosten zijn;
    - Extra investeringen met betrekking tot duurzame maatregelen binnen 10 jaar worden terugverdiend;
    - Er per project reële ambities in gedegen afspraken, opdrachten en monitoring momenten worden vastgelegd;
    - Het een integraal onderdeel van het planproces is (dus zonder vertraging; timing is cruciaal);
    - Het lange termijn belang van de gemeente afgewogen is tegen het korte termijn belang van de projectontwikkelaar.


54 YB 24

4.2. Detailhandel en horeca

Bronnen

- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Distributie planologisch onderzoek (DPO) 2006, update 2009, update 2010



Bestaande situatie

- In de kern Brummen is 3.096 m2 aanwezig aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Aan niet-dagelijkse winkels is 5.457 m2 aanwezig;
- Het totaal aantal m2 leegstand medio 2010 is 883 m2. Het betreft hier de panden Ambachtstraat 4 (323 m2), Ambachtstraat 4c (200 m2), Ambachtstraat 18 (50 m2) en Marktplein 7 (310 m2);
- Evenals het jaar 2006 is in 2010 sprake van een overbewinkeling van zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. Daarbij komt nog dat er 883 m2 aan winkelruimte anno 2010 leegstaat. Dit is 310 m2 meer in vergelijking met 2009;
- Er is geen echte concentratie;
- Er zijn relatief veel winkels buiten het centrumgebied;
- Er is geen duidelijke winkelroute;
- Er is beperkt horeca;
- De warenmarkt vindt plaats op het Koppelplein en niet op het Marktplein.

DPO 2006: inventarisatie VVO (vertaald naar deelgebieden)

1	Markt	1.357 m²
2	Ambachtstraat (oosten van Leliestraat)	2.074 m²
3	Dekkerplein	1.020 m²
4	Ambachtstraat (westen van Leliestraat)	1.885 m²
5	Koppelplein (incl. Tuinstraat)	185 m²
6	Arnhemse/Zutphensestraat centrum	210 m²
7	Arnhemse/Zutphensestraat buiten centrum	525 m²
8	Marten Putstraat en Kerkstraat	100 m²
9	Anders (behalve op industrieterrein)	330 m²
10	Rhienderen (niet op kaart)	867 m²
	Sub Totaal	**8.553 m²**
11	Industrieterrein	7.000 m²
	Totaal	**15.553 m²**

Beleid
Concentratie van publieksaantrekkende functies in het centrumgebied.

Kansen en bedreigingen
- Zelfs bij een groei van de bevolking in de kern Brummen met maximaal 10% in 2020 is sprake van over-bewinkeling in de dagelijkse sector. Bij deze maximale groei ontstaat wel enige markt met groeiruimte voor de niet-dagelijkse sector, zij het marginaal (394 m2). Uitgaande van een consolidatie van het huidige aantal inwoners in 2020 (in plaats van de maximaal 10% groei van het inwonersaantal in 2020 waarmee in de tabel is gerekend) is de mate van overbewinkeling voor de dagelijkse sector nog groter. De groeiruimte voor de niet-dagelijkse sector is dan nog kleiner;
- Een stijging van het aantal inwoners, een grotere toevloeiing uit de regio en het toerisme en/of een grotere koopkrachtbinding kan invloed hebben op het winkelareaalbehoefte. Daarnaast kunnen fysieke acties in het centrumgebied wellicht een verbetering betekenen. Een actievere rol van de bedrijfscontactfunctionaris zou wellicht invloed kunnen hebben op het aanbod en functioneren van het winkelareaal. Met een actieve opstelling zou gericht kunnen worden geschoven met (bestaande) winkels en beter kunnen worden aangesloten en ingespeeld op de vraag van het type winkel;
- In het DPO uit 2009 werd gesteld dat de opkomst van het internetwinkelen hoger was dan voorspeld in 2006. Maar dat zolang het doen van de dagelijkse boodschappen via internet beperkt blijft, de buurt- en wijkcentra in de toekomst nauwelijks nadelige gevolgen van het internetwinkelen zullen ondervinden. Het zijn vooral de traditionele winkels (witgoed en bruingoed, boekhandels, reisbureaus en cd-zaken) die door het internetwinkelen worden bedreigd. In 2010 is dit onveranderd het geval;
- In het DPO uit 2006 en 2009 zijn aannames gemaakt ten aanzien van de toevloeiing vanuit de regio. Hiermee wordt bedoeld het aandeel consumenten van elders uit de regio die binnen de kern aankopen doet in de betreffende branche; als percentage bovenop bestedingen door lokale bewoners. De toevloeiing waarmee is gerekend in het DPO 2006 en 2009 blijkt te positief. In goed overleg met de Ondernemersvereniging Brummen is een aanname gedaan waarbij dit groeicijfer aanzienlijk lager moet liggen dan in omliggende grote steden. In de actualisatie in 2010 wordt het percentage toevloeiing regio naar beneden aangepast van 20% naar 10%;
- In het DPO uit 2006 en 2009 zijn aannames gedaan ten aanzien van de toevloeiing vanuit het toerisme. Evenals de toevloeiing van uit de regio blijkt dat het aandeel toeristen dat binnen de kern aankopen doet lager is dan waarmee in het DPO 2006 en 2009 eerder is gerekend. In goed overleg met de Ondernemersvereniging Brummen is een aanname gedaan waarbij dit groeicijfer aanzienlijk lager moet liggen dan in omliggende grote steden. In de actualisatie in 2010 wordt het percentage toevloeiing toerisme naar beneden aangepast naar 5%;
- Van het bestaande beleid om met woningbouw op de huidige winkellocatie buiten het centrumgebied een verplaatsing naar het centrumgebied te financieren wordt tot nu toe geen gebruik gemaakt;
- Uit onderzoek van de Ondernemersvereniging Brummen blijkt dat verplaatsing van winkels naar het centrumgebied niet waarschijnlijk is vanwege de veelal lage vaste lasten op huidige locatie. Ook het geldende gemeentelijke beleid om bij verplaatsing naar het centrum woningbouw op de vrijkomende locatie mogelijk te maken, heeft nog geen vruchten afgeworpen. Extra stimulerende maatregelen lijken noodzakelijk, zoals het planologisch wegsaneren van detailhandel- en hore-

cabestemmingen buiten het centrum en/of een actievere werving van nieuwe ondernemers voor het centrumgebied;
- Het DPO voorziet een ingetogen groeimogelijkheid voor horeca. Het gaat daarbij in het bijzonder om kleinschalige horeca gericht op de lokale bevolking waarvan toeristen en recreanten mede gebruik kunnen maken;
- Het Marktplein is in potentie dé plek in het centrum waar alle bewegingen bijeenkomen. Het is een belangrijke plek in Brummen die we willen verlevendigen.

Uitgangspunten voor het centrumplan
- Bij een herontwikkeling van het centrum van Brummen moet de aandacht uitgaan naar een herschikking van het bestaande areaal detailhandel en horeca. Door middel van de geschetste stimuleringsmaatregelen (woningbouw bij verplaatsing naar het centrum, saneren bestemmingen buiten het centrum, verruimen vestigingsmogelijkheden in het centrum en actief werven in het centrum) kan dit worden bereikt;
- Inzetten op concentratie van detailhandel en meer horeca aan het Marktplein en de Ambachtstraat;
- Aandacht voor een betere winkelroute;
- Inrichting van het Marktplein aanpassen, meer identiteit en beslotenheid, meer sfeer en gezelligheid;
- De warenmarkt moet een prominente plek krijgen in het centrum, bij voorkeur op het Marktplein;
- Samenhang tussen parkeren en de detailhandel is cruciaal;
- Voetganger moet meer centraal staan;
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte en architectuur.



4.3. Welzijn, Zorg en Onderwijs

Bronnen

- Nota 'Ouderen in de gemeente Brummen' (2005)
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning, kadernota (2007)
- Gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg vergroot de leefbaarheid
- (Wijs met groen en grijs) (2007)
- Structuurplan Spelen 2008-2015
- Lokaal gezondheidsbeleid Gemeente Brummen 2008-2011 (2008)
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning vierjarennota (2009)
- Integraal Huisvestingsplan (IHP) (2008) en Nota van Uitgangspunten Onderwijscluster vm. Juliana School (2009)
- Nota Burgerdebat Centrumplan Brummen (2009)
- Kadernota Jeugdbeleid 2008-2011 en Uitvoeringsplan Jeugdbeleid (2010)
- Bestuursakkoord college van Brummen (2010)
- Synergie in Brummen, een verkenningsstudie, Eurus Advies (2010)
- Adviezen leden werkgroep Brummen en consultatiegroep Brummen (2009-2010)
- Visie ruimtebehoefte bibliotheken gemeente Brummen (2010)
- Informatie van de Raad voor de Volksgezondheid & Zorg (2010)
- Gegevens over toekomstige demografische ontwikkeling in Brummen van provincie en regio Stedendriehoek (2010);
- Deelnemen aan de samenleving (2010).

Bestaande situatie

- Plein Vijf, een multifunctioneel centrum van de Stichting Welzijn Brummen (SWB) aan het Graaf van Limburg Stirumplein functioneert als informatieadviescentrum, educatief centrum, clubhuis en diensten-centrum voor ouderen. Voorbeelden van concrete activiteiten: jongerenwerk, jongerencentrum BlitZ, Jongereninformatiepunt (JIP), buurtbemiddeling, vrijwilligerscentrale, Steunpunt Mantelzorg, Algemeen maatschappelijk werk, Budget Advies Centrum, Wmo-loket Wegwijs en Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG);
- Bibliotheek Brummen-Voorst, vestiging Brummen aan het Graaf van Limburg Stirumplein;
- De apotheek, één huisartsenpraktijk en één fysiotherapiepraktijk zijn gevestigd aan het Markt-plein/Ambachtstraat;
- Verian Thuiszorg aan het Graaf van Limburg Stirumplein;
- Wilhelminaschool, basisschool, aan het Graaf van Limburg Stirumplein;



Beleid

- Concentreren van voorzieningen in het centrum en optimaliseren van de structuur van de voorzieningen;
- Het centrum wordt gezien als identiteitsvolle en dynamische plek. Het centrum moet worden versterkt. Dit hoeft geen uitbreiding van voorzieningen te betekenen, maar kan ook door een betekenisvolle omgeving te creëren, een ruimte waar mensen elkaar ontmoeten en een bundeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- In de kern Brummen wordt geen terugloop in voorzieningen geaccepteerd;
- Bereikbaarheid van voorzieningen is essentieel, niet de nabijheid;
- Het creëren van een goed voorzieningen- en dienstverleningsconcept met zo veel als mogelijk synergie voordelen staat voorop;
- Uitgangspunt is een gebiedsgerichte realisatie van een passend aanbod van woon-, welzijn-, en zorg-voorzieningen voor jong en oud, waardoor bewoners hun autonomie behouden en werkelijk deel kunnen (blijven) uitmaken van de maatschappij (woonservicegebied);
- De bibliotheken in Brummen en Eerbeek worden aangemoedigd om uit te groeien tot informatiebanken. Er wordt de voorkeur gegeven aan huisvesting in samenhang met andere functies;
- Realisatie van een speelvoorziening voor 0-9 jarigen (is reeds gerealiseerd aan de Leliestraat, en een speelvoorzieing(thema's: sport en traditioneel) nabij jongerencentrum en (brede) school. *Inmiddels is een speelvoorziening voor 0-9 jarigen gerealiseerd aan de Leliestraat, en is een speelvoorziening met het thema 'sport' gerealiseerd aan de Adelaarstraat;*
- Gemeente en huisartsen brengen gezamenlijk in beeld op welke wijze, vanuit ieders verantwoordelijkheid, samenwerking voor beide partijen verbetering voor de situatie van de burger in Brummen op kan leveren. Constructieve samenwerking kan wellicht het verwacht tekort aan huisartsen op de middellange termijn enigszins ontlasten en de zorg voor de burger op peil houden/verbeteren;
- Doel is realisatie van een Voorpost Gezondheidzorg om daarmee de toegankelijkheid van de zorg- , hulp- en dienstverlening te verbeteren voor alle inwoners van de gemeente;
- Realisatie van een onderwijscluster voor de Pancratiusschool en Wilhelinaschool aan het Graaf van Limburg Stirumplein;
- Een optimale ontwikkeling van kinderen en jongeren kan niet zonder een goede onderwijsstructuur. Onderwijs heeft daarmee een logische relatie in het jeugdbeleid. Het gaat hierbij o.a. om een doorgaande ontwikkellijn voor kinderen. Hierbij gaat het ook om de relatie van onderwijs met kinderopvang en peuterspeelzaal.

Kansen en bedreigingen

- Vergrijzing, ontgroening en demografische krimp zullen zich in Brummen waarschijnlijk nadrukkelijker voordoen dan eerder voorzien. Het aanbod aan voorzieningen moet hier op worden afgestemd;
- Alle bij de voorbereiding van het centrumplan betrokken partijen zijn het er over eens dat een fysieke bundeling van maatschappelijke voorzieningen (zoals SWB, bibliotheek, basisscholen, woningstichting,VVV en zorggerelateerde voorzieningen) synergievoordelen kan opleveren (1:1 = 3). Dit zal positieve effecten tot gevolg hebben. Zoals een betere samenwerking, lagere exploitatielasten en verlevendiging van het centrum. Daarbij is de realisatie van een maatschappelijk multifunctioneel gebouw (zoals een kulturhus) of cluster van gebouwen geen doel op zich, maar een mogelijk resultaat van verbeterde of nieuwe samenwerking.

Fysieke oplossingen zijn hier in principe dus volgend. Plein Vijf vormt als welzijnsvoorziening het kloppend hart van het centrum en kan om die reden bij een eventuele uitbreiding en bundeling van voorzieningen als vertrekpunt worden gekozen. Het in Plein Vijf gerealiseerde Zorgloket (Wmo loket Wegwijs) en Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) vormen belangrijke aanknopingspunten;

- Voor de bibliotheek Brummen-Voorst is samenwerking met andere organisaties een vereiste om goed bibliotheekwerk te kunnen bieden. Samenwerking in een Kulturhus betekent dat de eigen identiteit minder zichtbaar zal zijn. In een kulturhus met andere openbare instellingen zoals gemeente en welzijn, kan de bibliotheek bijvoorbeeld een centrale hal betrekken. Een eigen ingang is dan niet per se een noodzaak. In het geval van samenwerking met twee confessionele scholen dient de eigen identiteit echter wel heel zichtbaar te zijn. Omdat het voor de bevolking zeer duidelijk moet zijn dat de openbare bibliotheek geen schoolbibliotheek is, is bijvoorbeeld een eigen ingang een vereiste. Samenwerking met de betreffende scholen kan heel vergaand zijn, maar het is uitgesloten dat de bibliotheek in de hal van een schoolgebouw is gevestigd. Uitgangspunt is een ruimte van ca. 550 m2 (incl. gedeelde ruimtes leeszaal, expositie en podium);
- "De vraag naar zorg verandert sneller, neemt sneller toe, dan het aanbod van zorg en ingrijpende aanpassingen zijn nodig om een zorginfarct te voorkomen". Zo concludeert de Raad voor de Volksgezondheid & Zorg (RVZ). Dit geldt zowel voor de organisatie en de inrichting van de voorzieningen als voor de financiering. De noodzaak voor verandering is extra groot door de aanstaande krapte in de zorgbudgetten en op de arbeidsmarkt. De zorgsector zal zich de komende jaren snel moeten omvormen. De focus moet verschuiven van zorg en ziekte naar gezondheid en gedrag. Diagnose en behandeling, ook de specialistische, moet eerder, sneller en beter. Eén van de mogelijkheden die de RVZ wil onderzoeken is het inrichten van laagdrempelige inloopcentra voor welzijn en zorg, waar relatief simpele medische controles worden uitgevoerd en mensen advies kunnen krijgen over eten en bewegen. Het accent komt dus te liggen geheel aan het begin van de zorgketen ter voorkoming van externe kosten in de zware zorg;
- De meerderheid van de eerstelijns gezondheidswerkers is in 2009 gestart met een proces om te komen tot een verbetering van de onderlinge afstemming samenwerking (ook met de tweede lijn) en de haalbaarheid te onderzoeken van gezamenlijke accommodatie (gezondheidcentrum) in het centrumgebied van de kern Brummen. Dit proces wordt begeleid door Caransscoop. De gemeente heeft een faciliterende rol.



Uitgangspunten voor het centrumplan
Het centrumplan doet geen uitspraak over de samenwerking tussen maatschappelijke ondernemers. Daarvoor is eerst een verdere uitwerking en actualisatie van het geldende beleid noodzakelijk, waarbij ook mogelijkheden om fysiek te accommoderen in beeld worden gebracht (Sociale Structuurvisie). Vervolgens kan een gebieds- en/of bouwplanontwikkeling starten. Thans kan in het centrumplan hooguit een aanname worden gedaan t.a.v. een mogelijk functioneel programma. Op die wijze kunnen de ruimtelijke mogelijkheden om dit programma te accommoderen indicatief in beeld worden gebracht.

	Voorziening	**Toelichting**	**B.V.O**
1.	Plein Vijf	Wens is uitbreiding tot 950 m2	950 m²
2.	Bibliotheek	Herontwikkeling conform wens bibliotheek.	450 - 550 m²
3.	Gezondheidscentrum	Realisatie. Aanname Caransscoop. Vooralsnog twee huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijk, Thuiszorg, Logopedie, Podotherapie, Tandarts, Ergotherapie, Oefentherapie Cesar, Verloskundigenpraktijk, verkeersruimte, entree	1.500 m2 - 1.750 m²
4.	Schoolcluster	ca. 200 leerlingen onderwijsoppervlakte en schoolplein Parkeren kiss and ride: 13 à 34 parkeerplaatsen à 25 m² Parkeren personeel: 7 tot 13 parkeerplaatsen à 25 m² Fietsparkeerplaatsen: 30 à 40 per 100 leerlingen 1.8 m² per fietsparkeerplaats (CROW) 2 à 3 bouwlagen	 ca. 2.000 m² 325 m² – 850 m² 175 m² – 325 m² 41 m² – 96 m²
5.	Nieuw	Voorpost Gezondheidzorg Peuterspeelzaal, KDO en TSO	ca. 250 m² ca. 500 m²

Bovenstaand programma en oppervlaktes zijn aannames die gedaan zijn om een indicatieve massastudie te maken. Hier kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

4.4. Verkeer en parkeren

Bronnen
- Verkeersstructuurplan 1996
- Verkeersveiligheidsplan 1997
- Verkeerscirculatieplan binnendorp Brummen 2004
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Parkeernota 2007
- Kentekenonderzoek vrachtverkeer kernen Brummen en Eerbeek 2008
- Herinrichtingsplan Arnhemse- en Zutphensestraat 2009
- Hoofdlijnenplan Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan
- Parkeeronderzoek Centrum Brummen 2010

Bestaande situatie
- De maatregelen uit het Verkeerstructuurplan 1996 zijn grotendeels uitgevoerd. De noordelijke ontsluitingsweg is al weer enkele jaren in gebruik en heeft geleid tot een aanzienlijke reductie van auto- en vrachtverkeer door het centrumgebied. In 2010 en 2011 worden de laatste maatregelen uit het verkeersstructuurplan uitgevoerd: de herinrichting van de Arnhemsestraat en het zuidelijk deel van de Zutphensestraat;
- Uit het kentekenonderzoek vrachtverkeer 2008 blijkt dat er beperkt sprake is van doorgaand vrachtverkeer door het centrumgebied. Het gaat daarbij om vrachtverkeer vanuit zuidelijke richting via de Arnhemsestraat, Marktplein en Zutphensestraat naar het bedrijventerrein Rhienderen. In de getelde perioden gaat het om 5 vrachtwagens per dag. Er zijn op het Marktplein geen vrachtwagenbewegingen geconstateerd in de richting van bedrijventerrein De Hazenberg.
- Het centrumgebied en de parkeervoorzieningen zijn per auto goed bereikbaar, maar de herkenbaarheid van het centrumgebied en de oriëntatie ten opzichte van de winkels is niet optimaal. Enerzijds heeft dit te maken met de bebouwde structuur en inrichting van het centrum. Anderzijds spelen enkele (éénrichtings)verkeersroutes in en om het centrumgebied daarbij een negatieve rol.
- De toegankelijkheid en veiligheid van het centrumgebied voor ouderen en gehandicapten is niet optimaal.
- De toegankelijkheid van het centrumgebied via de Zegerijstraat is niet optimaal als gevolg de éénrichtingsverkeerssituatie. Indertijd ingesteld op verzoek van aanwonenden en de wijkraad omdat deze straat als sluiproute werd gebruikt i.p.v. de route Zutphensestraat;
- De herkenbaarheid en sociale veiligheid van de route voor voetgangers en fietsers van en naar het station (Burgemeester De Wijslaan/Schoolstraat – Tolzichtpad) is niet optimaal.

Beleid
- De Arnhemse- en Zutphensestraat vormen belangrijke toegangswegen naar het centrumgebied. De voorgenomen herinrichting van deze wegen vergroot de verkeersveiligheid aanzienlijk. Voor alle verkeersdeelnemers, maar In het bijzonder voor voetgangers en fietsers. Belangrijke maatregelen zijn de realisatie van een veilige oversteekplaats ter hoogte van de Cortenoeverseweg (in het bijzonder voor de schooljeugd) en een beperking van de maximum snelheid tot 30 km/h;
- Bij de groene identiteit van de gemeente past het voorkomen van vermijdbaar autoverkeer. De mogelijkheden voor langzaam verkeer en het openbaar vervoer worden optimaal benut. Nieuwe ontwikkelingen zetten we zo in dat draagvlak verbetert c.q. autoverkeer beperkt blijft;

- Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om geen betaald parkeren in te voeren en ook geen blauwe zones te realiseren;
- Uitgangspunten voor streven naar ruimtelijke kwaliteit:
  - Realisatie van parkeerplaatsen in principe op eigen terrein en dit stimuleren of afdwingen via planologische procedures zoals bestemmingsplan, vrijstelling of bouwvergunning;
  - Ondergrondse oplossingen (of parkeren op het dak) hebben, met het oog op beeldkwaliteit en meervoudig ruimtegebruik, de voorkeur
  - In nieuwe bestemmingsplannen dient opgenomen te worden dat een aan-huis-gebonden beroep de parkeerdruk niet mag worden verhogen en garages zodanig gesitueerd moeten worden dat er een voldoende opstelruimte op de oprit voor de garage aanwezig is (minimaal 5 meter)
  - Uitgangspunt in alle gevallen is dat parkeren in de voortuin in principe wordt uitgesloten (m.u.v. de oprit naar bijv. garage)
- De kernen Brummen en Eerbeek bieden tevens de voorzieningen voor omliggende kleine kernen (o.a. Hall, Loenen, Leuvenheim, etc.), maar hebben geen regionale voorzieningentaak. Hierdoor wordt geen positieve of negatieve correctiefactor toegepast specifiek voor de gemeente Brummen;
- Onderscheid wordt gemaakt in de volgende woningtypen:

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m²	< 100 m²
Midden	110 m² – 155 m²	100 m² – 125 m²
Duur	> 155 m²	> 125 m²

- Er wordt bij parkeernormen geen onderscheid gemaakt tussen seniorenwoningen en reguliere woningen
- De CROW-parkeernormen zoals weergegeven in bijlage A vormen de basis voor het te berekenen aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moeten worden
- Voor het bepalen van de parkeernorm wordt standaard uitgegaan van het gemiddelde parkeerkencijfer
- Conform de bouwverordening moeten parkeerplaatsen in principe op eigen terrein worden gerealiseerd
- Voor het halen en brengen van kinderen bij (basis-)scholen wordt vanwege de korte periode een specifieke rekenmethode toegepast
- Het opstellen van een parkeerbalans is een geëigend instrument voor met name grootschalige ontwikkelingen waarbij functies elkaar aanvullen en gecombineerd parkeren mogelijk is. Het opstellen van een parkeerbalans is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer als onderdeel van de aan te leveren 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Kansen en bedreigingen

- Hoewel er slechts in beperkte mate sprake is van doorgaand vrachtverkeer op het Marktplein, wordt verwacht dat de herinrichtingsmaatregelen op de Arnhemse- en Zutphensestraat dit gebruik aanzienlijk zullen ontmoedigen. Aanvullende maatregelen lijken vooralsnog niet noodzakelijk.
- Realisatie van het scholencluster Pancratius-Wilhelmina aan het Graaf van Limburg Stirumplein, maar ook de eventuele andere maatschappelijke voorzieningen in deze omgeving, vragen om extra aandacht voor een verkeersveilige inrichting.

- In het in Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (in voorbereiding 2011) wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een nieuwe verbindingsweg die het centrum van de kern Brummen ontlast. Deze weg zou ten westen van het spoor gerealiseerd kunnen worden als verbinding tussen de Zutphensestraat en de Eerbeekseweg;

Op slechts enkele momenten op specifieke locaties doen zich problemen voor ten aanzien van de parkeercapaciteit. In de volgende subparagrafen worden per deelgebied de conclusies ten aanzien van de parkeercapaciteit en de parkeerbezetting besproken.

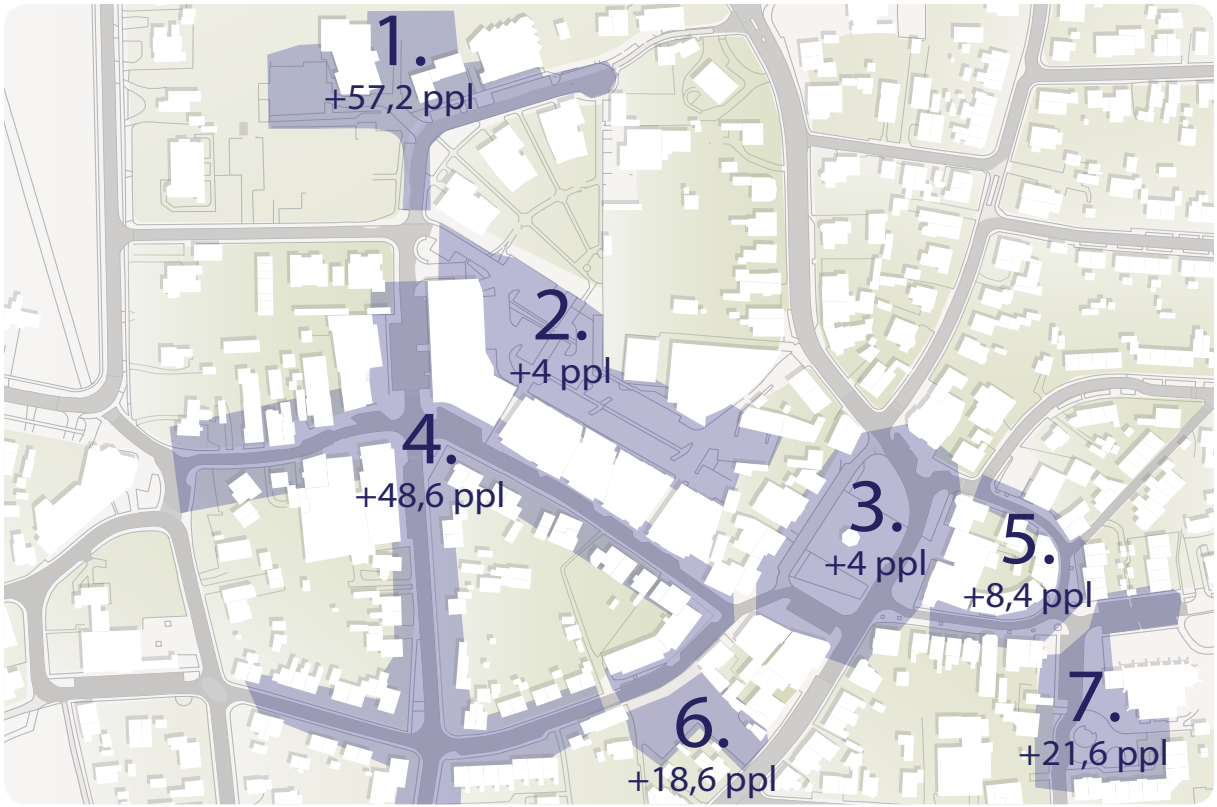
Deelgebied 1
In deelgebied 1 treden geen parkeerproblemen op. De bezettingsgraad is hier op alle meetdagen zeer laag, waardoor deze parkeerlocatie kan dienen als opvanglocatie voor werknemers, om meer parkeerplaatsen voor kortparkeerders beschikbaar te houden nabij winkels.

Deelgebied 2
In deelgebied 2 wordt de maximaal beschikbare capaciteit op zaterdag benaderd. Op de andere dagen is de capaciteit voldoende. Het deelgebied bestaat uit het parkeerterrein aan de Burgemeester Dekkerstraat. Tijdens de metingen is geconstateerd dat binnen dit deelgebied tevens gebruik wordt gemaakt van niet officieel aangewezen parkeerplaatsen. Het terrein is gelegen in de nabijheid van winkels, waardoor het de voorkeur heeft kortparkeerders op dit terrein te laten parkeren. Het aantal werknemers is hier echter in vergelijking met de andere deelgebieden vrij laag. Dit betekent dat het terugdringen van het aandeel werknemers het probleem wel kan verminderen, maar niet oplossen. Een aanpak voor de piekmomenten, waarbij ingezet wordt op het opvangen van de werknemers op andere locaties, zoals in deelgebied 1 of de Zutphensestraat en Arnhemsestraat, die na herinrichting meer parkeerruimte, is aan te bevelen.

Deelgebied 3
Dit deelgebied bestaat uit het Marktplein. Hier wordt o de maximale capaciteit op donderdag overschreden en op zaterdag benaderd. Op de piekmomenten kan gebruik worden gemaakt van de geplande uit te breiden parkeercapaciteit aan de Zutphensestraat en Arnhemsestraat.

Deelgebied 4
Dit deelgebied bestaat uit de Leliestraat, de Tuinstraat en de Ambachtstraat. De parkeervoorzieningen in dit deelgebied bestaan voornamelijk uit straatparkeren. Uit de meting blijkt dat er ruim voldoende capaciteit is. Bij het benutten van de parkeercapaciteit in deze straten, hebben de bewoners primaat. Maar bij voldoende overcapaciteit en capaciteitproblemen in de omliggende deelgebieden, is het mogelijk de werknemers te stimuleren in deze straten te parkeren. Dit mag echter in geen geval ten koste gaan van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen voor bewoners.

Deelgebied 5
Dit deelgebied bestaat uit de Marten Put Straat en de Kerkstraat. De parkeervoorzieningen in dit gebied bestaan uit straatparkeren. De parkeercapaciteit in dit deelgebied is laag met 24 parkeerplekken. De bezetting is alle dagen vrij laag (ongeveer 60 à 65%). Tevens zijn er eenvoudige mogelijkheden tot uitvloeiing naar de Arnhemsestraat en Zutphensestraat. Een aanpassing van de capaciteit is hier dus niet benodigd.



Overschot aan parkeerplaatsen volgens het parkeeronderzoek. Aangegeven per deelgebied op het maatgevende moment.

Deelgebied 6
Dit deelgebied bestaat uit het Koppelplein. Op dit terrein zijn geen eenduidige parkeervakken aangewezen, waardoor de totale capaciteit van het terrein per dag varieert naar gelang de wijze van parkeren. Daarnaast bevindt deze parkeervoorziening zich op privaat terrein, en is daarmee niet openbaar. Indien de eigenaar van het terrein besluit hier geen publiek parkeren meer toe te staan dient de gemeente de parkeerbehoefte die door dit terrein wordt voorzien op een ander parkeerlocatie onder te brengen.

Deelgebied 7
Deelgebied 7 bestaat uit het plein bij de Oude Kerk. De parkeerbezetting in dit gebied is op alle dagen laag.

Uitvloeiers
Op de verschillende uitvloeiers zijn geen of nauwelijks capaciteitsproblemen te verwachten. De straten waar de bezetting op enige momenten zeer hoog is, zijn de Gravenstraat en 19 Kruisenkstraat. Dit zijn beide straten met slechts 5 parkeerplekken. Gezien de

geringe capaciteitsproblemen, zijn er dus mogelijkheden om gebruik te maken van de uitvloeiers voor het opvangen van de piek binnen de deelgebieden. De geplande capaciteitsuitbreiding van parkeerplaatsen aan de Arnhemsestraat en Zutphensestraat geven hierbij goede mogelijkheden.

Toekomst
Zoals is gebleken in de voorgaande paragrafen van de conclusie bestaan er op dit moment in het centrum van Brummen geen capaciteitsproblemen ten aanzien van het parkeren. Enkele locaties vertonen piekmomenten, waarop de maximale bezetting wordt benaderd of overschreden. Dit zijn meestal parkeerlocaties bij het winkelgebied. Aangezien er op dit moment nauwelijks capaciteitsproblemen zijn waar te nemen en Brummen een kleine kern is, zijn invoering van regulering voor parkeren en het creëren van extra capaciteit (voorlopig) niet nodig. Voor de piekmomenten is het mogelijk betere sturing te geven aan parkeerders, waardoor de druk bezette terreinen in de nabijheid van winkels benut worden door kortparkeerders en de werknemers gebruik maken van de overige parkeerlocaties. Waar rekening mee dient te worden gehouden, is dat de meetdagen in juni allen zeer zonnig waren met hoge temperaturen. Hierdoor kan de situatie zijn opgetreden dat meer mensen de auto thuis laten staan en met de fiets gaan. Dit is echter niet aantoonbaar.

Uitgangspunten voor het centrum
- Verbeteren van herkenbaarheid centrumgebied en parkeervoorzieningen door aanpassing van (enkele) éénrichtingsverkeerssituaties en mogelijk realisatie van nieuwe ontsluitingswegen;
- Verbeteren van de toegankelijkheid via de Zegerijstraat door aanpassing van de éénrichtingsverkeersituatie;



- Verbeteren van de toegankelijkheid en veiligheid voor ouderen en gehandicapten;
- Verbeteren van de herkenbaarheid en sociale veiligheid van de route voor voetgangers en fietsers van en naar het station;
- Extra aandacht voor een verkeersveilige inrichting in de omgeving van het nieuwe scholencluster aan het Graaf van Limburg Stirumplein
- Geen financiële bijdrage voor parkeerplaatsen a.g.v. functieveranderingen in bestaande bebouwing aan Marktplein en Ambachtstraat (afwijking parkeerbeleid).
- Er zijn mogelijkheden betere sturing te geven aan langparkeerders waardoor meer ruimte ontstaat voor centrumparkeerders. Vanwege het feit er, rekening houdend met sturing van langparkeerders, geen ondercapaciteit is, is het mogelijk op enkele locaties de parkeercapaciteit te verkleinen ten gunste van het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

4.5. Cultuurhistorie, Archeologie en Monumenten

Bronnen
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Oriëntatienota Archeologie (PM)
- Welstandsnota Brummen (2009)

Bestaande situatie
- De karakteristieke historische kern is ontstaan rondom een gemeenschappelijk bouwland, een es. Van de oorspronkelijke agrarische bebouwing is - in het centrum - tegenwoordig weinig meer terug te vinden. De es is heringericht als marktplaats met een centraal geplaatste muziekkapel.
- Brummen was in de tweede helft van de 19de eeuw in trek als woonplaats en vakantieoord van welgestelden. Veel grote villa's zijn hier getuige van. Langs onder andere de gebogen Arnhemse- en Zutphensestraat, zijn tot in het centrum karakteristieke, statige panden te vinden. Bij de gebouwen staan monumentale bomen. Nog steeds is deze straat de ruggengraat van het dorp.
- De toegangen van Brummen worden gemarkeerd door enkele zeer prominente villa's, zoals kasteel Engelenburg en Wilmeta (het huidige gemeentehuis) aan de westzijde van Brummen en Koppelenburg in het zuiden van Brummen.
- Oorspronkelijk werd de winkelstraat in Brummen gevormd door het 'rondje Maarten Putstraat-Kerkstraat'. De oude kerk maakte in die tijd deel uit van het centrumgebied. Later heeft het centrum zich verder ontwikkeld aan het Marktplein en de Ambachtstraat. Daarmee is de oude kerk excentrisch komen te liggen ten opzichte van het huidige centrumgebied.

Beleid
Behoud van het karakter van het historische dorpsgebied. De individuele panden en de samenhang in het straatbeeld met de daarin aanwezige monumenten en bijzondere objecten zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden;
- Cultuurhistorische kwaliteiten benutten we als ruimtelijke dragers. Te denken valt aan oude linten, de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte, landgoederen, het versterken van landschapstypen, het Apeldoorns kanaal als ontginningsbasis en de sprengen;
- Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie wensen we cultuurhistorische structuren, patronen en elementen als aanleiding te gebruiken bij ontwikkelingen in het stedelijk en het landelijk gebied. Zij dienen tevens als inspiratiebron. Bij uitwerking van projecten, zullen de cultuurhistorische elementen in samenhang met andere beleidsvelden worden bezien. De integratie van de aspecten leidt tot een ontwikkeling die de lokale identiteit verhoogt. Immers, elke plek kent een eigen, uniek samenstel van (hydrologische, cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige) kenmerken;
- Een bijzonder cultuurhistorisch aspect betreft de archeologische waarden. Behoud van deze waarden staat voorop. Voor een deel zijn deze waarden reeds bekend, maar bij alle nieuwe ontwikkelingen dient tevens inzicht te bestaan in de (nog) onbekende waarden. Door vroegtijdig onderzoek te doen naar de archeologische waarden kunnen deze eveneens als inspiratiebron dienen voor de ontwikkeling. Overigens hangt de intensiteit van het onderzoek af van de hoogte van de archeologische verwachtingswaarde, de mate van

verstoring als gevolg van de ruimtelijke ingreep en de (verwachte) gaafheid van het archeologisch bodemarchief ter plekke.

Kansen en bedreigingen

- Archeologische vondsten omgeving Marktplein, Kerkstraat en Marten Putstraat (Huize Brunheim) vanaf middeleeuwen tot heden;
- Recente vondst "Hof te Brummen". Een hoeve op de kruising van belangrijke wegen van Arnhem naar Zutphen en van de Veluwe door de IJssel naar de Achterhoek. Grondsporen van de hof te Brummen zijn tot op heden niet gevonden, maar onderzoek van historische bronnen en oude kaarten heeft aangetoond dat de gracht die is gevonden, om deze boerderij moet hebben gelegen. Lang nadat de boerderij werd afgebroken en de gracht gedempt, werd een deel van dit terrein bestemd als Marktplein, en zo heet het plein nog steeds. Bij de aanleg van het Marktplein in 1819 stond het terrein zelfs nog bekend als 'de Oudenhof'.
- De hof te Brummen is bepalend geweest voor hoe Brummen er nu uit ziet. De abdij liet namelijk bij haar Brummense hof een kerk bouwen, gewijd aan de heilige Pancratius. Aanvankelijk was deze alleen toegankelijk voor de eigen boeren, maar vanaf 1179 konden alle inwoners van de parochie Brummen er terecht. De kerk staat er nog steeds: het is de protestantse kerk aan de Kerkstraat. Toen tussen 1600 en 1800 het aantal inwoners van het dorp groeide en er steeds meer huizen werden gebouwd, werd de oude hof gesloopt en werd het land verkaveld. Het dorp dankt haar bestaan feitelijk aan deze boerderij.

Uitgangspunten voor het centrumplan

- Behoud en versterking van bestaande monumentale en karakteristieke bebouwing (incl. de muziekkapel);
- Versterking van het Marktplein als historische verblijfsplek in het centrumgebied;
- Bij herinrichting van het centrumgebied een betere samenhang creëren tussen de Marktplein, Ambachtstraat, Marten Putstraat en Oude kerk;



4.6. Recreatie en toerisme

Bronnen
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Brummen, het Groene Bronpunt (2006)

Bestaande situatie
- De gemeente Brummen ligt aan de rand van de Veluwe op relatief korte afstand van enkele grote steden in het oostelijke deel van Nederland. Door de verschillende snelwegen is Brummen goed bereikbaar;
- Duidelijk wordt dat er verschillende belangrijke (historische) kernen en attracties nabij Brummen gelegen zijn. Onder andere Zutphen, Doesburg, recreatiegebied Busloo en de belangrijke trekker de Veluwe liggen in de directe omgeving. Nabij Brummen, aan de oostkant van de IJssel ligt de kleine kern Bronkhorst. Dit is een vanwege het historische karakter en ambiance door toeristen druk bezochte plek, te bereiken via een veerpontje bij Brummen. Op iets grotere afstand liggen de steden Apeldoorn en Arnhem met grote toeristische attracties en diverse parken. De Veluwestreek telt meer dan 10 miljoen overnachtingen per jaar. Hiermee is het één van de belangrijkste recreatieve gebieden van Nederland.
- Uit een inventarisatie van de gemeente blijkt het bestaan van circa 64 bedrijven/instellingen die zich onder andere richten op recreatie en toerisme. Hieronder vallen onder meer verblijfsmogelijkheden (campings, groepsaccommodatie, etc.), toeristisch georiënteerde horeca en "kastelen, natuur en musea". Dit aanbod wordt aangevuld met kleinschalige voorzieningen die zich op een min of meer vrijblijvende wijze richten op toeristisch recreatieve sector. Onder andere zijn er in Brummen verschillende kunstenaars die zich bezig houden met kunstgerelateerde activiteiten zoals de ART-route. Daarnaast zijn er enkele mensen die hun tuin als hobby hebben, maar deze ook tijdens enkele weekenden per jaar openstellen voor geïnteresseerden. Bovendien vormen landgoederen een belangrijke trekker voor enkele specifieke doelgroepen. Gezamenlijk realiseren de verblijfsrecreatiebedrijven jaarlijks ongeveer 425.000 overnachtingen in de gemeente Brummen. Landal Greenparcs Coldenhove heeft hierin het grootste aandeel: ongeveer 380.000 overnachtingen per jaar. Ter vergelijking: op de gehele Veluwe worden er ruim 10 miljoen overnachtingen geteld. Mensen die naar Brummen komen om te recreëren, gaan veelal fietsen, wandelen of trekken er op uit naar de activiteiten in de omgeving van hun verblijf.
- Bed and Breakfast Dros aan de Zegerijstraat
- Oude Postkantoor, Zutphensestraat 6

Beleid
- In de hele gemeente zien we (gedifferentieerd) kansen voor kleinschalige en extensieve vormen van recreatie. Dit versterkt het landelijke, groene karakter.
- Daarnaast zien wij goede kansen voor ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie, bijvoorbeeld aan de rand Veluwe, Apeldoorns kanaal of IJsselvallei. Wij kiezen ervoor deze kansen optimaal te benutten en daarmee tegelijkertijd de groene kwaliteit van onze gemeente te versterken.
- In de onlangs verschenen structuurvisie, "Brummen ligt op groen", van de gemeente is vorm gegeven aan de ruimtelijke structuur en daarmee (indirect) ook aan recreatie en toerisme. In de betreffende nota wordt duidelijk de keuze gemaakt voor "groen". Intensieve vormen van recreatie en toerisme worden gezien als niet



in harmonie met de natuurlijke kwaliteiten van het gebied. De structuurvisie vertaalt zich in het bestemmingsplan buitengebied. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op goede marketing en consequente profilering op lange termijn. Eveneens wordt ingezet op het ontwikkelen van de aanwezige landgoederen tot toeristische trekkers. Daar waar mogelijk zal er ruimte worden gemaakt om deze (potentiële) toeristische kwaliteit zich op meer plaatsen te laten ontwikkelen.

- In de visie "Ligt op groen" is het streven er op gericht te komen tot de realisatie van een brug over de provinciale weg (N348) voor voetgangers en fietsers die de toeristische verbinding tussen Brummen en Bronkhorst aanzienlijk kan verbeteren.

Kansen en bedreigingen

- Rust en authenticiteit:
  Door het drukke bestaan zoeken mensen rust in de vakantie; anderen willen juist zoveel mogelijk te doen hebben. Door de globalisering wordt de wereld in de beleving makkelijker bereikbaar en tegelijkertijd uniformer. Hierdoor wordt het echte

en authentieke belangrijker. Een reactie op de globalisering is de regionalisering. Het is voor de toeristische regio's steeds belangrijker om zich te onderscheiden ten opzichte van andere regio's en gebieden.

- Activiteit
  Hoewel rust belangrijk wordt gevonden, wint "ontspanning door inspanning" steeds meer aan terrein. Fietsen, wandelen en andere vormen van (semi-) actieve vakantieactiviteiten worden steeds populairder. Dergelijke activiteiten kunnen samen worden 'beleefd' en passen bij de trend van 'welness en gezondheid'.
- Vergrijzing
  Door de vergrijzing van de bevolking stijgt het aandeel van ouderen binnen Nederland. Naar verwachting telt Gelderland in 2030 ongeveer 2.082.000 inwoners. Rond 2030 is één op de vijf inwoners van Gelderland 65 jaar of ouder. In het algemeen heeft de groep ouderen steeds meer behoefte aan luxe en comfort, de trend van wellness speelt hier op in.
- Internet
  Internet is één van de belangrijkste technologische ontwikkelingen voor de toeristisch-recreatieve sector. Het aanbod wordt zo gemakkelijk naar 'de huiskamer' gehaald. Een kwart van alle georganiseerde vakanties naar het buitenland en een miljoen binnenlandse vakanties worden al via het internet geboekt (ongeveer 5% van het totaal).
- Doelgroepen
  De diversiteit in doelgroepen is groot. Men richt zich op het hoge segment, de zakelijke markt, de groen-kampeerder en de "gewone man". Alle bedrijven hebben een hoofddoelgroep en ontvangen daarnaast ook andere soorten gasten. Opvallend is dat veel van de gesproken bedrijven aangeven dat de gasten afkomstig zijn vanuit alle delen van Nederland. Veel gasten komen uit de Randstad ('het westen').
- Samenwerking
  De samenwerkingsverbanden op organisatorisch gebied zijn beperkt of niet aanwezig. De samenwerking beperkt zich tot incidentele zaken als het doorverwijzen naar een ander bedrijf, het inkopen doen bij een bedrijf in het dorp of het lenen van goederen op momenten van drukte. Wel is er functionele samenwerking binnen de eigen branche of aanvullend. Deze samenwerking bijvoorbeeld op het gebied van promotie, levert andere vormen van gezamenlijk optrekken op. De meerderheid is aangesloten bij een organisatie voor de betreffende branche. Voorbeelden hiervan zijn: Toer de boer op, Erfgoedhotels.nl, natuurcampings, etc. Ruim de helft is lid van Toeristisch Platform Zuidoost Veluwezoom.
- Landgoederen en tuinen
  Deze groep bestaat vooral uit personen die een tuin en/of een historisch pand bezitten en dit ook voor toeristische of recreatieve doeleinden willen laten benutten. Eigenlijk is dit meer een hobby of een activiteit naast andere werkzaamheden. Het onderhoud van het pand en de omliggende tuin vraagt veel inspanning. Het commercieel (als product) exploiteren is niet primair de bedoeling van de eigenaren. Indien dit wel gebeurt (Spaensweerd), dan is dit om kostendekkende redenen.
- Detailhandel/middenstand
  De drie detaillisten die wij gesproken hebben, zijn gericht op hun eigen publiek. De relatie met recreatie en toerisme is niet sterk, geheel afwezig. Deze ondernemers hebben een specifiek product met een groot bereik. Gezien het beperkte aantal respondenten mogen hier geen conclusies aan worden verbonden. The Gallery is internationaal bekend en Banketbakkerij Jolink heeft een verzorgingsgebied met een straal van plm. 30 km. Beide ondernemingen zien wel kansen in het beter benutten van recreatie een toerisme in hun gemeente.

- De zakelijke markt wordt door verschillende ondernemers gezien als een groeimarkt. Uit verschillende hoeken wordt gesteld dat wanneer je iets nieuws wilt organiseren, dat het dan 'iets bijzonders', 'iets geks' moet zijn waarmee je landelijk op de kaart komt als gemeente. Voorbeelden hiervan zijn een cultuurweekend (muziek, kunst, dans etc.), een oldtimerevenement en een 'tapasroute' in het gebied;
- Op het Marktplein van Brummen zou de toeristische sector moeten worden versterkt met bijvoorbeeld een ijssalon of een grand café (waar ook lunches verkrijgbaar zijn). De website van de gemeente www.brummen.nl) zou gebruikt kunnen worden om de verschillende bedrijven en recreatieve evenementen te promoten. Een belangrijke kans voor alle bedrijven in het gebied is "ontvangst met een glimlach" en algemene gastvrijheid bij elk bedrijf. Het beter promoten van de kunstroute zou meer publiek kunnen trekken. Hiervan kan de horeca meer profiteren door samen te werken. Dit kan bijvoorbeeld door kunstroute meer te integreren met de horeca of meer te exposeren bij horecaondernemers.
- Bij de ondernemers bestaan verschillende visies wat betreft ontwikkelingsrichting, ambitie en schaalniveau. Dit uit zich in het al dan niet zoeken naar evenementen op landelijk schaalniveau. Het autoverkeer in het gebied neemt toe, waardoor de veiligheid voor fietsers verslechtert. Het vertrouwen in de gemeente is onvoldoende. Dit is gebaseerd op ervaringen uit het (recente) verleden waarbij men zich door de gemeente te weinig gesteund voelde. Er worden zelfs verwijten gemaakt. De leegstand op het marktplein van Brummen lijkt voort te duren. Dit zou worden veroorzaakt door te hoge huren en dominantie door een enkele vastgoedpartij. Brummen en Eerbeek vormen geen natuurlijke eenheid. Men ervaart het als zijnde twee aparte kernen. Mede hierdoor zou samenwerking tussen ondernemers uit de twee kernen bemoeilijkt kunnen worden.

Uitgangspunten voor het centrumplan

- Uitgangspunt bij de hele aanpak is dat samenwerking centraal staat. Het gezamenlijk versterken van het eigen karakter en waarden van Brummen en het geleidelijk uitbouwen van de aanwezige kwaliteiten moet (stapsgewijs) leiden tot versterking van het toeristisch product (van) Brummen. De samenwerking biedt efficiëntievoordelen en helpt om effectiever resultaten te behalen. De samenwerking moet plaats vinden tussen alle betrokken partijen: tussen de gemeente en de ondernemers, en de ondernemers onderling. Ook zullen particuliere initiatieven betrokken moeten worden bij toerisme en recreatie.
- De twee belangrijkste kernen van de gemeente, Brummen en Eerbeek, dienen ondersteunend te zijn aan het toeristisch klimaat in de gemeente. De kernen moeten aantrekkelijk zijn om er enige tijd te verblijven: je moet er een goede maaltijd kunnen nuttigen en/of een terras kunnen vinden om iets te drinken, er dient een goed basispakket aan winkels en winkelgerelateerde voorzieningen te zijn die door hun presentatie ook inspelen op de wensen van de toerist.
- De aanwezigheid van voorzieningen maakt het aantrekkelijker om (langer) te vertoeven in de dorpscentra. Langer verblijf zorgt voor meer levendigheid en sfeer. Daarbij komt dat dit bijdraagt aan de toeristisch recreatieve omzet in Brummen. De extra omzet uit het toerisme kan meer bijdragen aan het behoud c.q. de versterking van de centrumstructuur (winkels).
- Bij de gemeente dient het contact met de ondernemers gemakkelijker te maken en te stroomlijnen. Een relatiebeheerder die zich richt op het versterken van de toeristische sector in de gemeente

Brummen biedt hiertoe de meeste garantie. Deze persoon dient contacten te onderhouden binnen de gemeentelijke organisatie, maar moet ook (samen met ondernemers en vrijwilligers) projecten coördineren en initiëren.
- De houding van de gemeente moet opbouwend zijn. Meedenkend, enthousiasmerend, betrokkenheid tonend en vasthoudend naar hogere overheden, zijn typeringen die toegeschreven moeten kunnen worden aan de ambtenaren en bestuurders van de gemeente Brummen.
- De taak van de gemeente dient tweeledig te zijn: faciliteren en ondersteunen/coördineren. De faciliterende taak dient te gebeuren onder het motto: "meer mogelijk maken". De coördinerende taak van de gemeente moet tot uiting komen bij het organiseren en actief bijwonen van bijeenkomsten betreffende het toerisme. Voor initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme is niet alleen draagvlak bij ondernemers en de gemeente nodig. Bewoners moeten deze werkwijze ondersteunen. Hiervoor dient de gemeente richting bewoners communicatiemiddelen in te zetten ter bevordering van het draagvlak. Ondernemers kunnen hierbij ondersteuning bieden.
- De gemeente dient initiatieven, van het bedrijfsleven en van particulier die recreatieve waarde hebben en op elkaar af te stemmen en daar waar mogelijk te combineren.

4.7. Wonen

Bronnen
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg vergroot de leefbaarheid (Wijs met groen en grijs) (2007)
- Kwalitatief Woonprogramma 3 (2009)
- Woningbehoefte regio Stedendriehoek (2010)
- Advies Dimensus beleidsonderzoek over op te stellen woonvisie (januarie 2011)

Bestaande situatie
Relatief veel woningen voor ouderen in het centrumgebied.

Beleid
- KWP3. Wordt thans nader uitgewerkt in gemeentelijke programma's.
- Uitgangspunt is een gebiedsgerichte realisatie van een passend aanbod van woon-, welzijn-, en zorgvoorzieningen voor jong en oud, waardoor bewoners hun autonomie behouden en werkelijk deel kunnen (blijven) uitmaken van de maatschappij (woonservicegebied).

Kansen en bedreigingen
- Het inwonertal van Brummen is de afgelopen jaren licht gedaald. Volgens de meest recente prognoses wordt voor de toekomst een verdere afname van het aantal inwoners verwacht (-2% tot 2015). De daling komt vooral voort uit een vertrekoverschot. Het aantal huishoudens blijft vooralsnog licht groeien.
- Brummen huisvest relatief veel ouderen. Voor de komende jaren wordt een verdere, sterke vergrijzing verwacht. Het percentage ouderen (65+) op de totale bevolking neemt de komende 5 jaar met 10% toe en de komende 10 jaar zelfs met 20%. De relatieve toename van 75-plussers is nog groter. Dit heeft belangrijke implicaties voor de woningmarkt.
- Aansluitend op het karakter van de gemeente en de positie in de regio kent Brummen een relatief dure woningvoorraad, met nadruk op eengezins-


25

woningen en dan met name op de middeldure en dure koopsector. Het percentage huurwoningen, (goedkope) meergezinswoningen en voor ouderen geschikte woningen is in verhouding laag. Dat geldt nog iets meer voor Eerbeek dan voor de kern Brummen.

- Ondanks de stabiliserende tot dalende bevolkingsomvang is de woningvoorraad van Brummen de laatste 10 jaar toegenomen met circa 6%. De aard van de nieuwbouw sluit grotendeels aan op de bestaande voorraad. De laatste jaren is echter meer voorgesorteerd op de bevolkingsontwikkeling en zijn meer meergezinswoningen en kleine eengezinswoningen gebouwd, voor een deel in de vorm van ouderenwoningen.
- Mede onder invloed van de economische crisis neemt het aantal verhuisgeneigden en dan vooral het aantal urgente doorstromers de laatste jaren duidelijk af. Men maakt pas op de plaats. Dat dit gevolgen heeft voor de woningmarkt is evident.
- De economische crisis heeft ook zijn weerslag op de woonwensen: er is sprake van een sterke afname van de vraag naar dure koopwoningen en een toename van de vraag naar goedkopere eengezinswoningen (huur en koop). Dat geldt in sterkere mate voor de kern Brummen dan voor Eerbeek.
- Door de vergrijzing neemt de vraag naar ouderenwoningen toe. De acute vraag naar ouderenwoningen is door de recente bouw van ouderenwoningen weliswaar iets gedaald, maar de verwachting is dat de vraag in de toekomst alleen maar zal toenemen. Ook neemt de vraag naar speciale woonvormen voor ouderen toe, vooral in de meergezins-huursector. Desondanks is er bij veel ouderen in Brummen behoefte aan een grondgebonden woning.
- Op basis van vraag- en aanbodcijfers wordt voor de komende jaren per saldo nog een licht tekort aan woningen (130) verwacht. De tekorten doen zich op korte termijn vooral voor in de (goedkopere) meergezinssector, met name in het huursegment en aan voor ouderen geschikte woningen, huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen. In het koopsegment, met name de dure koop, is sprake van overschot. Dit is duidelijk anders dan 5 jaar geleden toen in dit segment nog een fors tekort bestond.
- De tekorten in de goedkopere ééngezinssector doen zich vooral voor in de kern Brummen. In de twee grote kernen is een tekort aan meergezinswoningen. Eerbeek heeft het grootste overschot aan (dure) koopwoningen.
- De plancapaciteit van de gemeente voor de komende jaren voorziet in de bouw van ruim 1.600 woningen tot 2020, voor het merendeel op korte termijn te realiseren. De belangrijkste bouwlocaties zijn te vinden in Brummen (Elzenbos) en Eerbeek (Lombok). Veel geplande nieuwbouw bestaat uit ééngezins- (90%) en koopwoningen (56%).
- Gelet op het bovenstaande kan worden geconstateerd dat de plancapaciteit de behoefte aan woningen ruimschoots overschrijdt. Dat is niet alleen het geval in Brummen, maar dit speelt in de hele Regio Stedendriehoek, waar eveneens de planningscapaciteit (circa 20.000 woningen) veel groter is dan de berekende behoefte (circa 8.500 woningen). Volgens de laatste berichten wordt de woningbehoefte (op basis van voortschrijdend inzicht) nog verder naar beneden bijgesteld.
- Naast deze kwantitatieve mismatch, is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch, doordat de nieuwbouw te sterk is gericht op (dure) eengezinswoningen.
- De conclusies sporen grotendeels met de uitkomsten van de lokale overlegsessies over de woningmarkt in Brummen en ook met de aanzetten voor het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020.

Op basis van de bovenstaande conclusies kan een richtinggevende aanzet worden gegeven voor de nieuw-bouwprogrammering voor de komende jaren. Daarbij zijn twee ontwikkelingen cruciaal:

- de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling
- de economische ontwikkeling, in relatie tot de woningmarkt

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling

- Veruit de belangrijkste ontwikkeling voor Brummen is de sterke vergrijzing, die er deels al is, maar die in de toekomst nog veel sterker zal zijn. De vergrijzing zou leidend moeten zijn voor het woningbouwprogramma, ook omdat deze doelgroep in de gemeente nu ook al niet ruim wordt bediend.
- De hedendaagse ouderen vormen een brede doelgroep. In het recente verleden is de definitie van ouderen naar beneden bijgesteld tot 55 jaar en ouder, mede omdat veel mensen eerder konden stoppen met werken. Tegenwoordig wordt de pensioengerechtigde leeftijd juist naar boven bijgesteld en zijn de mogelijkheden om eerder te stoppen steeds beperkter. Daardoor onderscheidt de woningbehoefte van 55- tot 65-jarigen zich steeds meer van die van 65-plussers. Daarnaast willen ouderen in principe zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun huidige woning, zodat 55 jaar voor de woningmarkt geen belangrijke grens (meer) is. Als het gaat om ouderen gaat het dus vooral om 65-plussers. Ook binnen deze groep zijn de wensen divers en veelal gerelateerd aan de gezondheidssituatie. Ook voor deze groep geldt immers dat men het liefst in de eigen woning wil blijven wonen. De zorgverlening wordt hier steeds meer op afgestemd, door zorg aan huis te leveren. Dat neemt niet weg dat een deel van de ouderen, vooral de ouderen die minder mobiel zijn, graag doorstromen naar een voor hen geschikte of aangepaste woning. In de gemeente Brummen is het aantal voor ouderen geschikte woningen niet heel groot, zeker niet in het licht van de vergrijzing die eraan komt.
- De meeste ouderen die willen verhuizen willen in de eigen gemeente en dan het liefst binnen de eigen kern verhuizen. Men heeft daarbij een voorkeur voor het dorpscentrum, mede vanwege de nabijheid van voorzieningen. Het bouwen van ouderenwoningen stimuleert de doorstroming doordat er eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen. Het gaat daarbij veelal om eengezinswoningen in verschillende sectoren. Indirect krijgen starters en gezinnen met kinderen hierdoor meer mogelijkheden.
- Het is dan ook van groot belang om bij de nieuwbouw van de komende jaren voldoende ouderenwoningen te realiseren waarbij vooral de nabijheid van voorzieningen van groot belang is.
- In de kern Brummen zijn hiervoor mogelijkheden bij de (her)ontwikkeling van het centrum. Ouderen hebben deels behoefte aan meergezinswoningen maar zeker ook aan grondgebonden woningen. De voorkeur gaat uiteraard uit naar kleinschalige wooncomplexen, waarbij zorg op maat kan worden geleverd. De woningen zouden in fasen moeten worden opgeleverd. Elzenbos is vanwege de afstand tot het centrum als locatie minder geschikt voor ouderenwoningen.
- Eerbeek beschikt eveneens over een herstructureringslocatie in het centrum, het Burgersterrein. Gezien de afstand tot het centrum is ook deze locatie geschikt voor woningen voor ouderen. Bij het ontwikkelen van deze locatie is het van belang een fysieke buffer te creëren met het nabij gelegen industrieterrein.
- Om te voorkomen dat de centra van de dorpen al te veel vergrijzen, is het wel wenselijk om ervoor te zorgen dat hier ook voor starters en wellicht jonge gezinnen woonruimte (meergezins en ééngezins)

wordt aangeboden. Omdat de toegang voor starters op de (koop)woningmarkt steeds moeilijker wordt, is het wenselijk de nadruk te leggen op het goedkopere koop- en huursegment.

De woningmarkt na de economische crisis

- De economische crisis heeft ertoe geleid dat veel huishoudens hun verhuizing hebben uitgesteld. Met name de vraag naar duurdere woningen is sterk gedaald, de vraag naar huurwoningen is juist fors toegenomen. Het economisch tij begint weliswaar langzaam te keren, maar of dit op korte termijn van invloed is op de woningmarkt is nog niet te voorspellen. Recente berichten lijken erop te wijzen dat het herstel op de woningmarkt nog op zich laat wachten.
- Wanneer het economisch beter gaat, zal de vraag naar duurdere koopwoningen naar verwachting weer toenemen. Door deze woningen in de nieuwbouw te realiseren, zullen door doorstroming in de bestaande woningvoorraad goedkopere koopwoningen beschikbaar komen, zodat de nieuwbouw hierin niet hoeft te voorzien. Uit het Wbo komt naar voren dat er in andere regiogemeenten nog wel tekorten zijn aan duurdere koopwoningen. Daarnaast is de verwachting dat in enkele regiogemeenten de ontwikkeling van onder andere dure koopwoningen voorlopig stil wordt gelegd. Brummen zou hier gebruik van kunnen maken.
- Voor duurdere nieuwbouwkoopwoningen is Elzenbos een geschikte locatie. Het is omwille van de afzetbaarheid van deze woningen van belang om de bouw gefaseerd en in kleine aantallen uit te voeren en de vinger aan de pols te houden wat betreft vraag en aanbod in dit segment. Door de aandacht in Elzenbos meer te richten op het duurdere segment onderscheidt het woonklimaat zich van De Leesten Oost zodat de concurrentie met deze locatie minder groot zal zijn.
- Het bouwen van kleinschalige projecten met duurdere koopwoningen is ook van belang om ontwikkelaars ertoe te bewegen ook ouderenwoningen en andere goedkopere eengezinswoningen in de centra te gaan bouwen.

Uitgangspunten voor het centrumplan

Op te stellen woonvisie zal concreet duidelijkheid moeten bieden. Vooralsnog worden op basis van de resultaten van het WBO 2010 de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- Voor ouderen en jongeren geschikte (levensloopbestendige) appartementen/grond gebonden woningen in het bereikbare huursegment;
- Duurzaamheid (economisch, ecologisch en sociaal) als thema voor collectief opdrachtgeverschap.





Oude ansichtkaart van de Ambachtstraat omstreeks 1900

4.8. Groen en water

Bronnen:
- Groenstructuurplan (2003)
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Waterplan Brummen (2008)

Bestaande situatie
- De historische linten kenmerken zich door volwassen laanbeplanting met duurzame soorten. Het plangebied zelf kent relatief weinig groen:
  - Op het Marktplein staan lindes in een carrévorm;
  - De Ambachtstraat kent relatief weinig groen, behalve in particuliere tuinen en enkele (jonge) bomen.
  - Het Graaf van Limburg Stirumplein kent nauwelijks groen. Aangrenzend een het Graaf van Limburg Stirumplein ligt, aan de zijde van het Dekkerplein, een groene ruimte dat ingericht is als park.

Beleid
- Het groen in de dorpskern is onderdeel van de hoofdgroenstructuur;
- De oude hoofdstructuur van Brummen (Arnhemse- en Zutphensestraat) ook weer "in de bomen" te zetten met verspreid staande bomen om zo het kenmerkende groene karakter van het dorp weer gedeeltelijk te herstellen;
- Gezien het representatieve karakter van het dorpscentrum en het belang voor de oriëntatie is een hoog onderhoudsniveau en hoogwaardig openbaar groen hier wenselijk.

Kansen en bedreigingen
- Minder kans voor afkoppelen i.v.m. hogere grondwaterstanden;
- Meer beslotenheid en gezelligheid creëren met gespreide boombeplanting op het Marktplein;
- Het ontwikkelen van een groene verblijfsruimte (inclusief heemtuin of pluktuin) aan het Graaf van Limburg Stirumplein

Uitgangspunten voor het centrumplan
- het terugbrengen van "grote bomen" in het centrum die een duurzame standplaats krijgen. Groot wil zeggen bomen van 1e grootte (beuk, eik, kastanje etc.). Duurzaam wil zeggen een plek waar ze uit kunnen groeien tot volle wasdom (ondergrondse en bovengrondse groeiruimte). Bij de herinrichting van het Markplein en de Ambachtstraat van ca 10 jaar geleden zijn reeds veel bomen in het gebied aangeplant. Deze moeten de kans krijgen door te groeien (ons kapitaal voor de toekomst);
- Waterpomp op het Marktplein weer in bedrijf nemen;
- Standaarduitgangspunten zijn verder: geen reststroken, goed beheerbaar en in het centrum mogelijkheden voor wat representatief groen (verfraaiing vd kern). Extra voorzieningen (bloembakken e.d.) alleen d.m.v. zelfbeheer (verantwoordelijkheidsladder) en passend in de stedenbouwkundige opzet.
- Het principe van een permacultuur zo veel als mogelijk hanteren bij een verdere uitwerking van het centrumplen.



4.9. Ruimtelijke en beeldkwaliteit

Bronnen
- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
- Welstandsnota Brummen (2009)
- Advies Gelders Genootschap

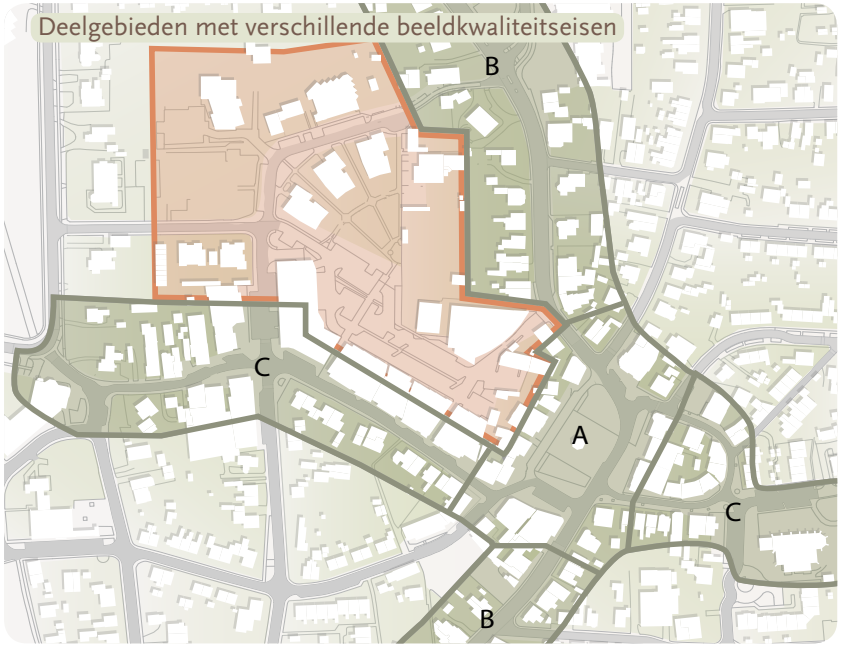
Bestaande situatie
- De bebouwing heeft een individueel karakter. Het aantrekkelijke beeld wordt mede bepaald door de historische gevels en de variatie in hoogte en dakvorm van de panden. Karakteristieke details, zoals plinten, kroonlijsten, brede overstekken en muurankers komen veelvuldig voor. Het kleurgebruik in dit deel van Brummen is traditioneel. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, maar er komen ook wit gepleisterde panden voor. Kozijnen, deuren en luiken zijn vaak gebroken wit of standgroen. De gevelindeling van vooral de historische panden is verticaal, maar bij oude boerderijtjes of nieuwere woningen is dat niet altijd meer het geval. Een hoogte van één of twee bouwlagen met kap is gebruikelijk, waarbij de villa's over het algemeen toch duidelijk twee hoge verdiepingen bezitten. De meeste panden zijn afgedekt door schilddaken met donker gekleurde dakpannen. Bij de oudere winkelpanden is gematigd omgegaan met reclame-uitingen. De jongere bebouwing heeft aan de voor- en/of zijkant reclame-uitingen. Boven de etalages zijn divers gekleurde borden of lichtbakken geplaatst.
- Rondom het Graaf van Limburg Stirumplein wijkt de architectuur af van de rest van de bebouwing in dit deelgebied. Hier zijn een aantal voorzieningen waaronder een school en een bibliotheek gevestigd. De voorzieningen hebben een hoogte van één of twee lagen en een plat dak. Centraal staan een aantal woningcomplexen voor ouderen. Deze hebben eveneens een plat dak, maar bestaan wel uit drie bouwlagen.
- Een deel van de Ambachtstraat is vernieuwd met winkels waarboven appartementen in aaneengesloten bebouwing van twee tot drie verdiepingen met een plat dak.

Beleid
- Aanvragen voor veranderingen zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied benaderd worden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken en dergelijke. Deze dienen altijd ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.
- Voor het historisch centrum van Brummen, dat een hoge ruimtelijke kwaliteit uitstraalt, waar relatief veel monumenten voorkomen en waar een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd is welstandsniveau 1 van toepassing.
- Uitgangspunt is dat ieder ontwerp blijk geeft van een basaal vakmanschap, zoals uiteengezet in de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

Kansen en bedreigingen
- De bestaande kwaliteiten bieden veel aanknopingspunten en kansen voor een fraai en goed functionerend centrum.
- De ruimtelijke kwaliteit van het oude deel van het centrum is bijzonder bepalend voor de identiteit van het dorp. Op veel plekken verschraalt de rijkdom van de architectuur van oude panden. Met name door verluifeling, reclame en verbouwingen

staat de kwaliteit soms onder druk.
- Het verschil in identiteit tussen het oude Brummen de omgeving Graaf van Limburg Stirumplein is een interessant gegeven dat benut kan worden.

Uitgangspunten voor het centrumplan
- De sfeerverschillen tussen het oude deel van Brummen en de omgeving Graaf van Limburg Stirumplein wordt als uitgangspunt genomen;
- De omgeving Graaf van Limburg Stirumplein e.o. wordt ontwikkelt tot een groene ruimte. Daarbij is het de uitdaging een verbinding te maken tussen de functie van de gebouwen en de groene ruimte;
- De Markt dient een groen rustpunt te worden in het centrum. Hoewel de Markt als plein wordt ingericht dient het geheel door bomen een groene sfeer te krijgen;
- Er dient in het centrum aandacht geschonken te worden aan de overgangen tussen privé ruimte en openbare ruimte door zorgvuldige vormgeving door middel van bijvoorbeeld hagen.



Historisch Brummen

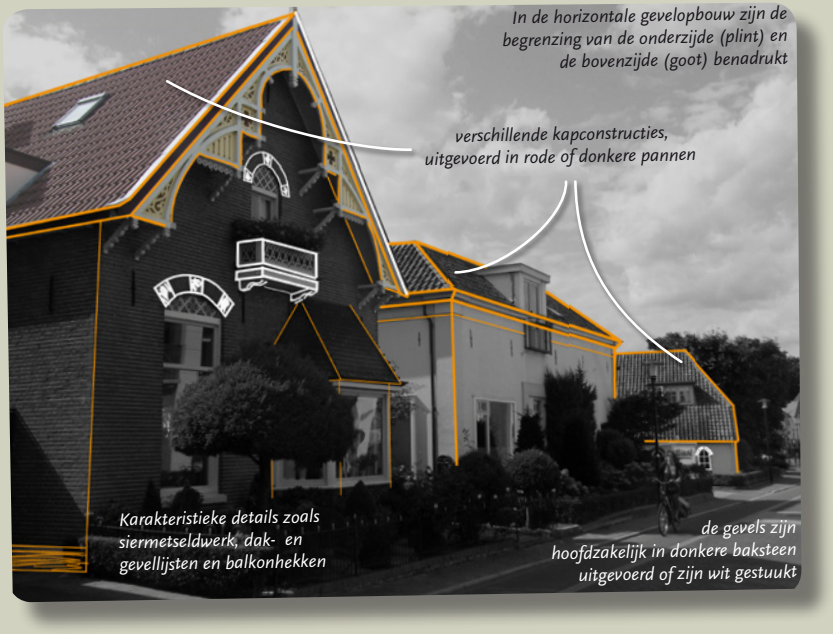
A marktplein waarbij forse, statige panden en kleinschalige panden elkaar afwisselen

B karakteristieke, statige panden met monumentale bomen aan de Zutphensestraat en Arnhemsestraat

C dicht op elkaar staande of aaneengesloten individuele bebouwing aan kronkelige, smalle Ambachtstraat / Maarten Putstraat

Grootschaliger modern binnengebied

bebouwing en openbare ruimte heeft een grotere maat en schaal als de historische omgeving



Historisch Brummen



Historisch Brummen - Marktplein

Aandachtspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit in deelgebied ‘Historisch Brummen’

Historisch Brummen - Ambachtstraat & Maarten Putstraat



Historisch Brummen - Arnhemsestraat & Zutphensestraat

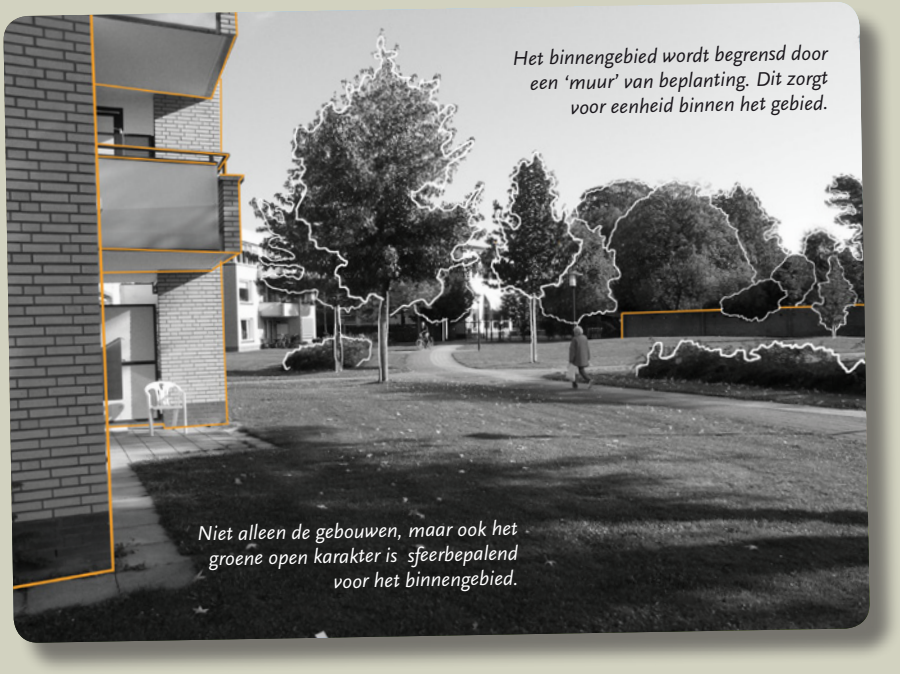


Grootschaliger modern binnengebied

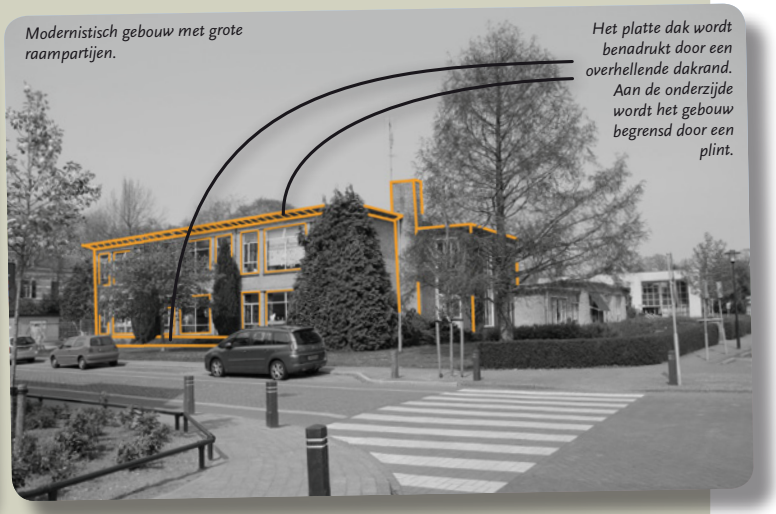




Aandachtspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit in deelgebied 'Grootschaliger modern binnengebied'


Het binnengebied wordt begrensd door een 'muur' van beplanting. Dit zorgt voor eenheid binnen het gebied.
Niet alleen de gebouwen, maar ook het groene open karakter is sfeerbepalend voor het binnengebied.


De maximale bouwhoogte is drie bouwlagen (inclusief kap).
De horizontale begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (dakrand) wordt benadrukt.


Modernistisch gebouw met grote raampartijen.
Het platte dak wordt benadrukt door een overhellende dakrand. Aan de onderzijde wordt het gebouw begrensd door een plint.


GAZELLE
Jan en Willy Teeselink
SWB Plein Vijf
uitgezonderd

5. Uitvoering

5.1 Financiele haalbaarheid

De uitvoering van het centrumplan is financieel niet haalbaar. Het plan kan deels worden uitgevoerd door de markt en vormt daarvoor een gemeentelijk toetsingskader. Daarnaast is het plan een bron van inspiratie voor de ontwikkeling van initiatieven.

Uitgangspunten
Voor het proces van "rekenen en tekenen" is een drietal uitgangspunten in sterke mate bepalend geweest voor het ontwerp van het centrumplan.

- Geen gemeentelijke financiele middelen voor de uitvoering:
  Bij de start van de ontwikkeling van het centrumplan heeft het gemeentebestuur aangegeven geen financiele middelen beschikbaar te stellen om uitvoering te kunnen geven aan het centrumplan. De kosten van de uitvoering moeten worden gedekt door te genereren opbrengsten in het gebied zelf.
- Kapitaalvernietiging zo veel mogelijk beperken:
  Het huidige centrumgebied is kleinschalig van opzet. De huidige stedenbouwkundige structuur wordt grotendeels bepaald door relatief jonge bebouwing met een hoge boek- en of marktwaarde (o.a. winkels met woningen er boven aan Ambachtstraat, woonflats Graaf van Limburg Stirumplein en Plein Vijf). Ook veel openbare ruimte is relatief jong (o.a. Marktplein, Ambachtstraat en Dekkerplein).
- De verdiencapaciteit met woningbouw zal beperkt zijn:
  Het centrumgebied is kleinschalig van opzet. In het gebied zijn geen grootschalige nieuwbouwlocaties voor woningbouw beschikbaar. Eventueel te genereren opbrengsten in het gebied zullen beperkt zijn.

Negatief resultaat
De gebiedsexploitaties voor de drie modellen Ambachtstraat, Dekkerplein en Markt laten een aanzienlijk negatief financieel resultaat zien. Het model Ambachtstraat scoort het minst negatief. Met name omdat dit model het meest aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en de voorgestelde ruimtelijke maatregelen relatief kleinschalig van aard zijn. Bovendien leent dit model zich het best voor een gefaseerde uitvoering door de markt. De modellen Dekkerplein en Markt vragen om grootschalige ingrepen en aanzienlijke investeringen in één keer. Het model Ambachtstraat kan stapsgewijs, zoals meer detailhandel aan de Ambachtstraat, door de markt worden opgepakt.

Uitvoering door markt niet voldoende
De uitvoering zal primair door de markt moeten worden opgepakt. Maar, dit genereert te weinig financiele middelen om de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte te realiseren. Zoals de herinrichting van het Marktplein en de Ambachtstraat.



De gebiedsontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein en de herontwikkeling van de westwand van het Marktplein zijn financieel zeer moeizaam rond te krijgen. Eerste doorrekeningen wijzen dit uit. De bebouwde ontwikkelingen boven de Jumbo en op het Koppelplein kennen waarschijnlijk wat meer financiele armslag, maar dan nog zijn de mogelijkheden beperkt om kosten voor aanpassing van de openbare ruimte te verhalen. De beginselen in de Grondexploitatiewet van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid zijn hier sturend. In de praktijk betekent dit dat redelijkerwijs alleen de kosten van aanpassingen van de openbare ruimte in de directe omgeving van de bebouwde ontwikkeling tot op zekere hoogte kunnen worden verhaald.

Status van structuurvisie
Om het verhaal van kosten zo veel mogelijk te maximaliseren wordt voorgesteld het centrumplan wel de status van een structuurvisie te geven (artikel 2.1 Wro). De gemeente en ontwikkelende partijen kunnen afspraken maken in een anterieure overeenkomst, in ieder geval over het verhaal van kosten. Mocht er geen overstemming kunnen worden bereikt dan vormt bij bestemmingsplanwijzigingen het exploitatieplan een wettelijk vangnet om kosten te verhalen. De gemeente faciliteert door meer mogelijkheden te bieden in bestemmingsplannen. In 2012 wordt gestart met de voorbereiding van een integrale herziening van het bestemmingsplan voor het centrumgebied.

Subsidie
In principe zijn er mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidie voor herstructuringsmaatregelen in centra (ISV-subsidie provincie) en de ontwikkeling van kulturhusen. Maar, ook hier is een gemeentelijke bijdrage noodzakelijk. En daarbij gaat het om een siginificante bijdrage.

5.2 Samenwerken en integrale sturing

Hoewel het bestuurlijk standpunt helder is dat er geen financiële middelen zijn voor uitvoering kan er ook al veel worden bereikt door de samenwerking voort te zetten. Dat kost wel gemeentelijke inzet, maar deze inzet kan snel worden terug verdiend. Ook omdat gebruik wordt gemaakt van de deskundigheid in het gebied zelf. Bovendien kunnen op die wijze langslepende en dure bezwarenprocedures worden beperkt of zelfs voorkomen. Samenwerking als diepte-investering!

De werkgroep Brummen heeft uitstekend haar werk gedaan. Er was altijd sprake van een betrokken, open en constructieve houding. Dat maakt ook dat er een centrumplan ligt waar breed draagvlak voor is. Natuurlijk, niet iedereen is 100% tevreden. Maar, dat is gelet op de verschillende belangen ook haast een utopie. Het interactieve proces om te komen tot het centrumplan heeft een netwerk opgeleverd. En een bereidheid tot verdere samenwerking, ook bij de uitvoering van het plan. Gemeente, inwoners, winkeliers, ambulante handel, horeca-exploitanten en maatschappelijke ondernemers hebben elkaar nodig!

Integrale sturing
Een voortzetting van de samenwerking kan op verschillende manieren. Essentieel is een benadering waarbij slagvaardig wordt gewerkt. Zo efficiënt mogelijk met niet meer inzet dan strikt noodzakelijk is. En alleen op momenten dat het nodig is. Daarbij wordt wel een regierol van de gemeente verwacht. Integrale sturing is noodzakelijk. Daarom is voortzetting van de integrale projectleiding gewenst. De integraal projectleider stuurt de uitvoering van het plan en zet zich in om het opgebouwde onderlinge vertrouwen vast te houden! Ter ondersteuning van de projectleiding zien we een rol voor de bedrijfscontactfunctionaris, een

burgerpanel en een professioneel kwaliteitsteam dat de ruimtelijke kwaliteitssturing bewaakt.

Bedrijfscontactfuncionaris
De bedrijfscontactfunctionaris onderhoudt actief contact met ondernemers binnen Brummen en zet zich in om bijvoorbeeld de leegstand te bestrijden. De bedrijfscontactfunctionaris kan samen met een afvaardiging van de Ondernemersverening Brummen nieuwe ondernemers voor het centrum gaan werven. Het signaleren van een nieuw initiatief, het opvangen van de ondernemer en het bieden van een gezamenlijk perspectief voor vestiging, kan de kans dat deze nieuwe ondernemer voor Brummen kiest vergroten. De huidige formatie voor de functie van bedrijfscontactfunctionaris is hiervoor onvoldoende.

Burgerpanel voor beoordeling van nieuwe initiatieven
Het gemeentebestuur heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel. Het centrumplanproces bevestigt nogmaals dat burgerparticipatie ook echt werkt. Tijdens het proces zijn tussentijdse initiatieven al van een advies voorzien door leden van de werkgroep Brummen. Bij de uitvoering van het centrumplan kan dat zo blijven. De werkgroep kan worden omgezet in een burgerpanel dat periodiek of zo vaak als wenselijk een advies kan geven over nieuwe initiatieven of andere zaken die op dat moment in het centrum spelen. De bedrijfscontactfunctionaris kan hierin een regierol vervullen. De huidige formatie voor de functie van bedrijfscontactfunctionaris is hiervoor onvoldoende.

Professionele ruimtelijke kwaliteitsbewaking
Naast een burgerpanel dat meedenkt wordt instelling van een kwaliteitsteam voorgesteld. De opdracht van het kwaliteitsteam is het realiseren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum zoals beschreven in dit centrumplan te bevorderen. Het kwaliteitsteam baseert haar uitspraken op het centrumplan maar het staat haar vrij verbeteringen en uitwerkingen toe te voegen. Daarmee is haar mandaat breder dan dat van Welstand. Het kwaliteitsteam zal onder andere heldere inhoudelijke eisen opstellen die gesteld worden aan initiatiefnemers (procedure en producteisen). Zo kan bijvoorbeeld gesteld worden dat voor elk initiatief minimaal één fotovisualisatie gemaakt moet worden waarin het bouwplan duidelijk en redelijk levensecht (realistisch) zichtbaar is in haar stedenbouwkundige context. Dit is in ieder geval een visualisatie vanaf maaiveldhoogte in de openbare ruimte.

5.3 Convenant Ondernemersvereniging Brummen

In het DPO 2010 is al aangegeven dat gemeente en Ondernemersvereniging Brummen een convenant willen afsluiten om te komen tot de uitvoering van een aantal stimuleringsmaatregelen. Hieronder alvast een aanzet die gezamenlijk verder kan worden uitgewerkt.

Saneren detailhandel en -horecabestemmingen buiten het centrum
Het slagen van het centrumplan wordt mede bepaald door de mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwe ontwikkelingen van ondernemingen buiten het centrumgebied te beperken. Waar mogelijk moeten bepaalde detailhandel- en horecabestemmingen gesaneerd worden. De daarmee samenhangende planschade moet natuurlijk worden vergoed. Hiervoor is geen geld beschikbaar. Wat resteert is een aanpak waarbij ruime herontwikkelingsmogelijkheden worden geboden voor de vrijvallende locaties waarmee de sanering en of planschade zoveel mogelijk kan worden gecompenseerd. Wellicht bieden extra (planologische) mogelijkheden in het centrumgebied een dermate perspectief dat dit de te lijden planschade op de vertreklocatie compenseert.





Toezicht op het langparkeren
Vooralsnog wordt niet gekozen voor een nieuw vergunningenstelsel voor parkeren. Geen blauwe zone en geen parkeervergunningen voor bewoners. Door als gemeente en OVB afspraken te maken met de ondernemers over het langparkeren kan dit probleem worden opgelost. De ondernemers worden geacht hun personeel hun auto te laten parkeren op de langparkeerplaats bij de oude kerk. Op termijn moet een evaluatie uitwijzen of deze aanpak werkt.

Toepassing nieuwe Leegstandswet
Op 1 oktober 2010 is de nieuwe Wet kraken en leegstand van kracht geworden. Deze wet biedt de gemeente in principe de mogelijkheid om op te treden tegen de leegstand van winkelpanden. Wel moet dan eerst een leegstandsverordening worden opgesteld. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de concrete mogelijkheden zijn.

Geen leges voor detailhandel en horeca-initiatieven
Om de verplaatsing naar het centrum of vestiging in het centrum zo aantrekkelijk mogelijk te maken, kan een afschaffing van leges voor dergelijke initiatieven stimulerend werken. De huidige legesverordening voorziet niet in deze mogelijkheid.

5.4 Aanjagers

Het boekje is klaar. Maar, daarmee is het centrum nog niet verbeterd. Cruciaal voor het slagen van het centrumplan is het hebben van één en bij voorkeur meerdere aanjagers die de uitvoering in beweging zetten. De nieuwe school wordt gerealiseerd, maar voor het overige zal de markt de uitvoering van het plan moeken oppakken. De gemeente kan de markt stimuleren door een aantal relatief goedkope maatregelen aan te kondigen. Aanjagers als diepte-investering!

Doorsteek voor langzaam verkeer Marktplein-Dekkerplein
De verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Marktplein en Dekkerplein moet over eigendom van derden worden gerealiseerd. Het betreft de locatie waar voorheen de Rabobank was gevestigd. De herontwikkeling van deze locatie moet worden opgepakt door de markt, waarbij de realisatie van deze verbinding een gemeentelijke eis is. Echter, daar waar deze verbinding aansluiting vindt op de openbare ruimte moeten ook aanpassingen worden doorgevoerd. Alleen al om een verkeersveilige situatie te bewerkstelligen (auto's versus voetgangers en fietsers). Het gaat hier waarschijnlijk om relatief lage herinrichtingskosten die de gemeente voor haar rekening zou kunnen nemen.

Omkeren rijrichting Ambachtstraat (tussen Concordia en Verrij)
Het omkeren van deze rijrichting vergroot de toegankelijkheid van het centrumgebied voor de auto, en vergroot daarmee de herkenbaarheid van het centrumgebied vanaf de Engelenburgerlaan/Burgemeester De Wijslaan. Het gaat hier waarschijnlijk om relatief lage herinrichtingskosten die de gemeente voor haar rekening zou kunnen nemen.

Verplaatsen weekmarkt naar Marktplein
Met een gedeeltelijke bebouwing van het Koppelplein aan de zijde van de Arnhemsestraat kan de weekmarkt op het Koppelplein aan de zijde van de Tuinstraat blijven plaatsvinden. Echter, voor het beter functioneren van het Marktplein en de weekmarkt is het van belang de verplaatsingsmogelijkheden snel verder te onderzoeken. Cruciaal daarbij is het vinden van een andere organisatievorm voor de weekmarkt waarbij de gemeente ambtelijke inzet beschikbaar stelt (marktmeester, vergelijk aanpak Eerbeek).

5.5 Gebiedsontwikkeling Graaf van Limburg Stirumplein

Het centrumplan biedt een duidelijk fysiek perspectief voor de herontwikkeling van het Graaf van Limburg Stirumplein. De ruimtelijke en functionele randvoorwaarden zijn op hoofdlijnen aangegeven. Deze vormen het kader waarbinnen de maatschappelijke voorzieningen een plan kunnen gaan (laten) ontwikkelen. In beperkte mate is er enige ruimte voor woningbouw.

Nieuw project

Voorgesteld wordt van deze gebiedsontwikkeling een nieuw project te maken. Een project waarin burgerparticipatie maximaal is verankerd. Een slanke projectorganisatie waarin alle relevante partijen zijn vertegenwoordigd. Immers, de fysieke randvoorwaarden zijn op hoofdlijnen helder, maar moeten verder worden uitgewerkt. Bovendien moeten de mogelijkheden voor samenwerking grotendeels nog worden onderzocht (zie ook rapport Synergie in Brummen).



Urgentie
De urgentie om de verdere voorbereiding van de gebiedsontwikkeling te starten is groot.

De nieuwe school moet z.s.m. worden gebouwd. De in te stellen projectorganisatie voor de totale gebiedsontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein zal in een vroeg stadium heldere afspraken moeten maken over de fasering, opdat de realisatie van de nieuwe school niet onnodig wordt vertraagd.
In principe kan de nieuwe school fysiek gescheiden van de rest van het gebied worden ontwikkeld. Wel krijgt de school na ingebruikname te maken met een bouwstroom ten behoeve van de ontwikkeling van andere voorzieningen en/of woningbouw in het gebied. Maar, deze is in principe op een voor de scholieren veilige wijze te organiseren.

Daarnaast wil de bibliotheek zo snel mogelijk nieuwe huisvesting in het gebied. Een enorme kans om de bibliotheek eigentijdser te maken en de dienstverlening verder te verbeteren.

Tenslotte is de eerste lijnszorg actief om te bezien of er mogelijkheden zijn voor de realisatie van een gezondheidscentrum (al dan niet in een groeimodel). Recentelijk heeft men onderling een intentieovereenkomst gesloten waarin hierover afspraken zijn gemaakt. Een enorme kans om de kwaliteit van de zorg in Brummen te verbeteren. Voor de eerste lijnszorg is concreet zicht op huisvestingsmogelijkheden aan het Graaf van Limburg Stirumplein urgent. Het perspectief van een gezondheidcentrum bepaalt ook hun investeringsbeslissingen op dit moment. De ontwikkeling van hun ondernemingen staat, mede als gevolg van wettelijke veranderingen, niet stil en vraagt om veranderingen in de accommodatie/huisvesting. Investeert men in tijdelijke oplossingen om de ontwikkelperiode van een gezondheidcentrum te overbruggen? Of kiest men direct voor een permanente oplossing elders, die niet de meerwaarde van een gezondheidcentrum oplevert?

Rol gemeente
De te kiezen vorm voor het nieuwe project moet nader worden onderzocht. Helder is wel dat de gemeente de regiorol moet pakken, zal faciliteren, maar verder geen risicodragende rol zal kunnen vervullen.

Sluitende exploitatie
De gebiedsontwikkeling zal financieel sluitend moeten kunnen worden gemaakt. Alleen dan is realisatie mogelijk. Zoals al eerder aangegeven leveren eerste berekeningen een negatief resultaat op.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
Of er strijdigheid is met het geldende bestemmingsplan hangt af van de te ontwikkelen bouwplannen. Op voorhand is wel duidelijk dat de woonfunctie strijdig is met de geldende bestemming. Voorgesteld wordt bij de bestemmingsplanherziening een beeldkwaliteitplan op te stellen waarin de uitgangspunten uit het centrumplan verder worden uitgewerkt. Een beeldkwaliteitplan voor het Graaf van Limburg Stirumplein is noodzakelijk omdat hier sprake is van de meest ingrijpende veranderingen in de bestaande stedenbouwkundige structuur, waardoor ook het geldende welstandsbeleid voor dit onderdeel van het centrum onvoldoende dekkend is. Voor de visie op de rest van het centrumgebied is het geldende welstandbeleid uitgangspunt geweest en blijft dit beleid onverkort van toepassing.

Bijlage 1 - van modellen naar een hoofdkeuze, model Ambachtstraat

In dit hoofdstuk wordt de hoofdkeuze voor het Model Ambachtstraat beschreven. Deze hoofdkeuze heeft in het voorjaar van 2010 een unaniem positief advies gekregen van de werkgroep Visievorming, de werkgroep Brummen en de consultatiegroep Brummen.

In het najaar van 2009 zijn 3 modellen gemaakt, namelijk "Ambachtstraat", "Dekkerplein" en "Markt". Ieder van de modellen onderzocht een toekomstrichting voor het centrum. Daarbij waren de modellen bewust niet te genuanceerd omdat op deze wijze de bandbreedte van de ontwikkeling onderzocht kon worden.

Als snel bleken "Ambachtstraat" en "Dekkerplein" de moeite waard. Deze modellen zijn vervolgens nader uitgewerkt. Het model "Ambachtstraat" geeft een hoofdkeuze weer voor verdere uitwerking in het centrumplan. Het model laat nog veel ruimte voor uitwerking en vraagt ook nog om nader onderzoek op enkele deellocaties, programma's en thema's.

In november 2009 zijn de eerste modellen gevormd. Onderstaand wordt per model kort beschreven:
1. De essentie van het model
2. De voordelen van het model
3. De nadelen van het model

Drie modellen

Model Ambachtstraat (November 2009)

Essentie van het model Ambachtstraat:
Het model Ambachtstraat kiest ervoor gebruik te maken van de bestaande structuur en deze te versterken. De ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat-Arnhemsestraat met haaks daarop de lijn van de Ambachtstraat-Maarten Putstraat. Het Marktplein is de schakel in deze 2 assen en daarmee het bandpunt in het centrum. De lijn van Ambachtstraat – Maarten Putstraat wordt ruimtelijk meer een eenheid. Op die lijn ligt een reeks van bijzondere plekken en pleinen met daaraan bijzondere gebouwen.

Er wordt voor gekozen de dynamiek die in Brummen aanwezig is, wat betreft winkels en horeca, maar ook maatschappelijke functies, te concentreren in het centrum. Voor winkels en horeca is de concentratie cruciaal voor het goed functioneren ervan. Het centrum moet compact worden. Dit model zet in op functiemenging omdat een centrum meer moet zijn dan boodschappen doen. In het centrum moet ruimte zijn voor ontmoeting. Daarom wordt zo veel als mogelijk ruimte geboden aan publieke en maatschappelijke

functies die de commerciële functies versterken. Zo ontstaat een compleet centrum.
In dit model krijgen maatschappelijke functies een plek aan lijn Ambachtstraat, bijvoorbeeld op de voormalige locatie van de Rabobank en een nieuwe school op de locatie van de RK-kerk. In dit model blijft de verkeersstructuur in hoofdlijn ongewijzigd. In alle modellen wordt er vanuit gegaan dat
in het centrum wordt geregeld dat het lang parkeren buiten het centrumgebied zal plaatsvinden. Het centrumparkeren wordt in model Ambachtstraat compact opgelost op het Dekkerplein. Op het Dekkerplein zal de capaciteit daarom vergroot worden. Verder is er verspreid ruimte voor parkeren. Er wordt op de lijn Ambachtstraat voldoende ruimte gemaakt voor voetgangers en fietsers. Tussen Dekkerplein en Markt wordt een doorsteek gemaakt zodat de Markt soepel bereikt kan worden voor voetgangers.

Tot slot kiest dit model ervoor qua sfeer het centrum op een dorpse wijze door te ontwikkelen. Dat houdt in dat bebouwing qua maat en schaal en sfeer moet aansluiten bij het groene en wat statige karakter van het dorp. Het gaat dan om de gebouwde omgeving maar nadrukkelijk ook om de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Ook de openbare ruimte krijgt een impuls. Het Koppelplein wordt in dit model bebouwd passend in het beeld van de Arnhemsestraat. De weekmarkt krijgt een plek op de Markt. Het Graaf van Limburg Stirumplein (hierna GVLS plein) ligt in deze visie aan de rand van het daadwerkelijke centrum en krijgt een woonbestemming.

Voordelen
- Sluit aan bij de historische gegroeide structuur
- Vraagt een relatief kleine toename van programma om tot een “compact” centrum te komen. Dit sluit aan bij het DPO
- Er zijn geen grote structuuringrepen nodig
- Parkeren is compact
- Duidelijke zonering van functies
- Parkeren vindt centraal plaats

Nadelen
- Er is beperkte groei ruimte. Als er geen groei gerealiseerd kan worden ontstaat geen samenhangend gebied
- Haalbaarheid van realisatie RK-kerk
- Het zwaartepunt van parkeren ligt achter de Winkels



Model Burgemeester Dekkerplein (november 2009)

Essentie van het model Dekkerplein:
Het model Dekkerplein kiest voor een nieuwe struc-

tuur. Het nieuwe centrum bestaat als het ware uit 3 belangrijke ruimtes met ieder hun eigen sfeer en functie (GVLS plein – Dekkerplein en Marktplein). Het Dekkerplein wordt daarin een belangrijke schakel. Het Dekkerplein wordt omgevormd tot een winkelplein tevens parkeerplein. Daartoe wordt de oriëntatie van de bestaande winkels aan de Ambachtstraat omgedraaid. Er ontstaan dus voordeuren naar het Dekkerplein. Aan de noordzijde van het Dekkerplein wordt nieuwbouw voorgesteld om de ruimte meer intimiteit te geven en ruimte te bieden aan een compacter centrum. Tussen Dekkerplein en Markt ontstaat een doorsteek. Rondom het GVLS plein wordt een nieuw cluster gerealiseerd van maatschappelijke functies. Te denken valt aan onderwijs, gezondheid, zorg etc. In deze visie is voorstelbaar dat de begane grond van de bestaande
appartementen aan het GVLS plein ook een maatschappelijke functie krijgt. Indien er ruimte resteert wordt deze benut voor woningbouw. De Markt wordt vooral een verblijfsplein. Rondom de Markt is ruimte voor winkels en horeca. Ook in dit model blijft de verkeersstructuur in hoofdlijn ongewijzigd. In alle modellen wordt er vanuit gegaan dat in het centrum wordt geregeld dat het lang parkeren buiten het centrumgebied zal plaatsvinden. Het centrumparkeren wordt in model Dekkerplein compact opgelost op het Dekkerplein. Verder is er verspreid ruimte voor parkeren. Het Koppelplein wordt in dit model bebouwd passend in het beeld van de Arnhemsestraat. De weekmarkt krijgt een plek op de Markt.

Voordelen van het model Dekkerplein

- Parkeren zeer dicht bij de winkels
- Bij ontwikkeling van bebouwing aan minimaal drie zijden ontstaat een winkelplein en daarmee een circuit
- Er ontstaat een sterke relatie tussen GVLS plein en de Markt.

Nadelen van het model Dekkerplein:

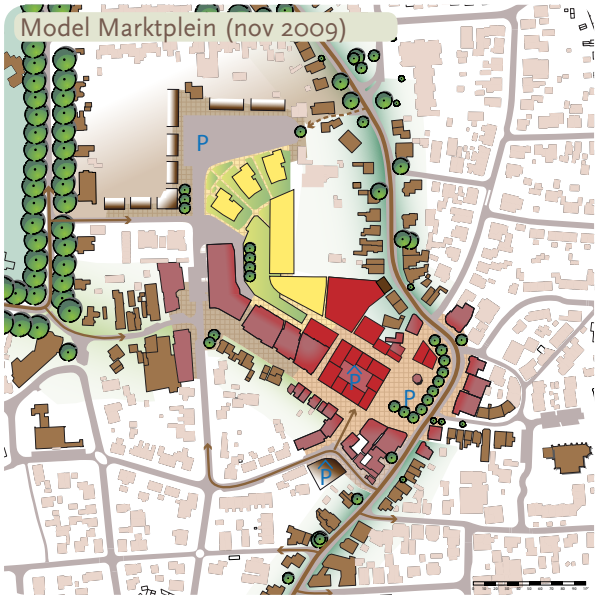
- Het model laat de historische structuur los hetgeen een nadeel is voor de herkenbaarheid
- Het omdraaien van winkels Ambachtstraat is zeer complex (garages/bergingen grotendeels in eigendom bij bewoners van bovengelegen woningen)
- Woningen Ambachtstraat worden geconfronteerd met achterzijde van omgedraaide winkels
- Resterende winkels Ambachtstraat (tussen Leliestraat en Engelenburgerlaan) maken geen deel uit van het nieuwe winkelplein
- Een sfeervol en gezellig winkelplein vraagt activiteiten en intimiteit hetgeen moeilijk mixt met de parkeerfunctie
- Wanneer uitsluitend winkels aan de Ambachtstraat worden omgedraaid ontstaat een winkelplint (één bouwlaag met daarboven achterkantsituatie woningen Ambachtstraat)



Model Markt (november 2009)

Essentie van het model Markt:
In dit Model wordt de Markt de centrale ruimte van het centrum. Er wordt een ingreep gepleegd in het weefsel door een nieuw bouwblok te introduceren. Dit bouwblok maakt dat er een winkelrondje ontstaat. Tevens koppelt dit blok het Markplein aan een nieuw maatschappelijk cluster. Het zwaartepunt van de detailhandel wordt verschoven naar de Markt. In dit model worden in hoofdlijn 2 belangrijke parkeerlocaties gerealiseerd. Een parkeerlocatie op en onder het Marktplein en het nieuw bouwblok. Een tweede parkeerlocatie wordt gerealiseerd rondom het GVLS plein ten behoeve van de maatschappelijke functies.

Voordelen van het model Markt:
- Er ontstaat een zeer compact centrum
- Combinatie van commerciële en maatschappelijke functies versterkt de levendigheid
- Er ontstaat een winkelrondje
- Heldere scheiding tussen winkelend publiek en autoverkeer



Nadelen van het model Markt:
- De ingreep is stevig en redelijk stedelijk
- Ondergronds parkeren moet gefinancierd worden
- Bestaande winkels aan de Ambachtstraat moeten verplaatsen

Financiële haalbaarheid

De modellen zijn doorgerekend uitgaande van het principe van een gebiedsexploitatie. Hierin zijn alle kosten en opbrengsten voor een herontwikkeling van het centrumgebied meegenomen. Voor het woningbouwprogramma is uitgegaan van een gedifferentieerde opzet, met sociale en dure woningen.
Het nieuw te realiseren scholencluster (Pancratius-Wilhelmina) is buiten beschouwing gelaten.
De modellen zijn in eerste instantatie vergeleken wanneer 'alles in 1 keer' wordt gerealiseerd. Daarbij is dus nog geen rekening gehouden met een fasering. Alle modellen kennen een aanzienlijk negatief resultaat. Daarbij is het resultaat van het model Ambachtstraat het minst negatief.

Faseren
Een fasering van de uitvoering van de modellen Markt en Dekkerplein werkt niet. In het model Markt moet het nieuwe woon- en winkelhart aan het Marktplein redelijkerwijs in 1 keer worden gerealiseerd. Het model Dekkerplein kan alleen gaan functioneren wanneer zo snel mogelijk een groot programma voor detailhandel en wonen aan dit plein wordt gerealiseerd. Het model Ambachtstraat kan langzaam groeien, omdat de meeste winkels al aan de Ambachtstraat gevestigd

zijn. Dit model vraagt om de kleinste en minst ingrijpende transformatie. En kan het gemakkelijkst worden opgepakt door de markt.

Conclusie
Alle modellen kenmerken zich door een negatief resultaat. Het resultaat van het model Ambachtstraat is het minst negatief. De uitvoering van dit model laat zich het best faseren.

Op weg naar een hoofdkeuze

Begin 2010 zijn 2 modellen te weten Dekkerplein en Ambachtstraat verder uitgewerkt. Onderstaand worden de aanscherpingen per model beschreven. De uitwerking is wederom gemaakt in nauwe samenspraak met de werkgroep Brummen, consultatiegroep en werkgroep visievorming.

Aanscherping Model Ambachtstraat
In het nu voorliggende model Ambachtstraat is er voor gekozen de maatschappelijke functies zoveel als mogelijk te clusteren rondom het GVLS plein. Er wordt een samenhangend concept ontwikkelt waarin diverse maatschappelijke functies zoveel als mogelijk samengaan en ook het parkeren en de openbare ruimte delen. Om de relatie tussen het commerciële centrum en het maatschappelijk cluster te verbeteren is een route Ambachtstraat - GvLS plein noodzakelijk. Dat kan onder andere door de openbare ruimte aantrekkelijker te maken maar ook door de bebouwing krachtiger te maken. Voorstelbaar is dat op de bestaande supermarkt gebouwd wordt. Om de bereikbaarheid en herkenbaarheid van de Ambachtstraat te verbeteren worden 2 voorstellen gedaan.

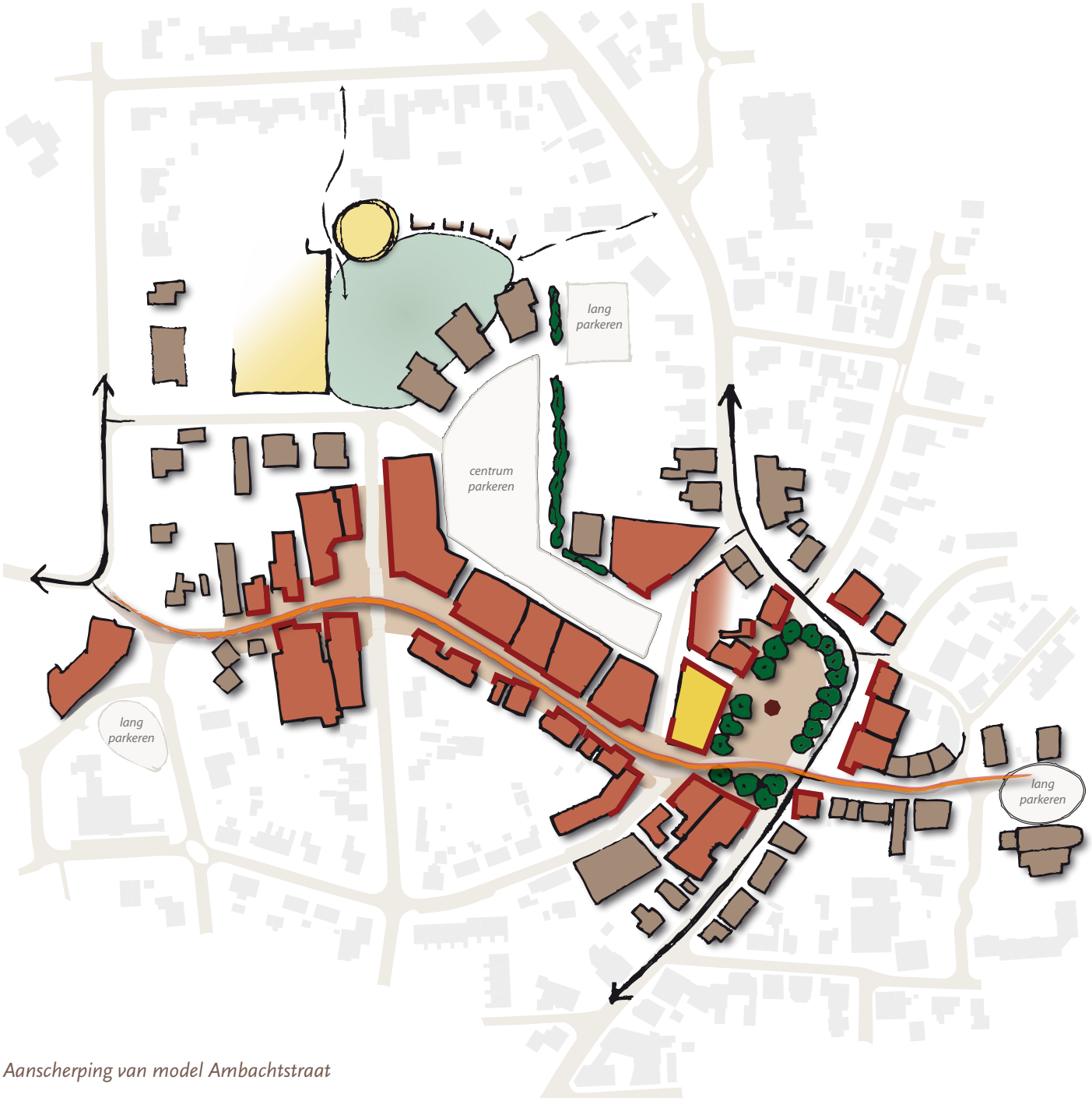
1. De rijrichting voor auto's wordt gewijzigd met dien verstande dat zowel vanuit oost als west de automobilist het centrum in kan. Voorgesteld wordt dat de auto vanaf de Markt/Ambachtstraat directer naar het Dekkerplein kan door een nieuwe verbinding te maken. Daarvoor moet bebouwing worden gesloopt.
2. Om de relatie tussen het Marktplein en de Ambachtstraat te versterken en de herkenbaarheid van de Ambachtstraat te vergroten wordt voorgesteld de entree te verbeteren. Voorgesteld wordt de entree te verruimen door de sloop van het pand Ambachtstraat 2 en de naastgelegen kapperszaak. Tevens wordt de westwand van de Markt verbeterd waarmee de entree kan worden gemarkeerd.

Aanscherping Model Dekkerplein
In de aanscherping is geconstateerd dat er alleen een intiem en sfeervol Dekkerplein kan ontstaan als de wanden die het plein omsluiten krachtig zijn. Daarom is voorgesteld aan de noordzijde van het plein bebouwing in 2 lagen te realiseren en is de suggestie gedaan te bouwen boven die nieuwe winkelpui die ontstaat door omkering van de winkels van de Ambachtstraat.

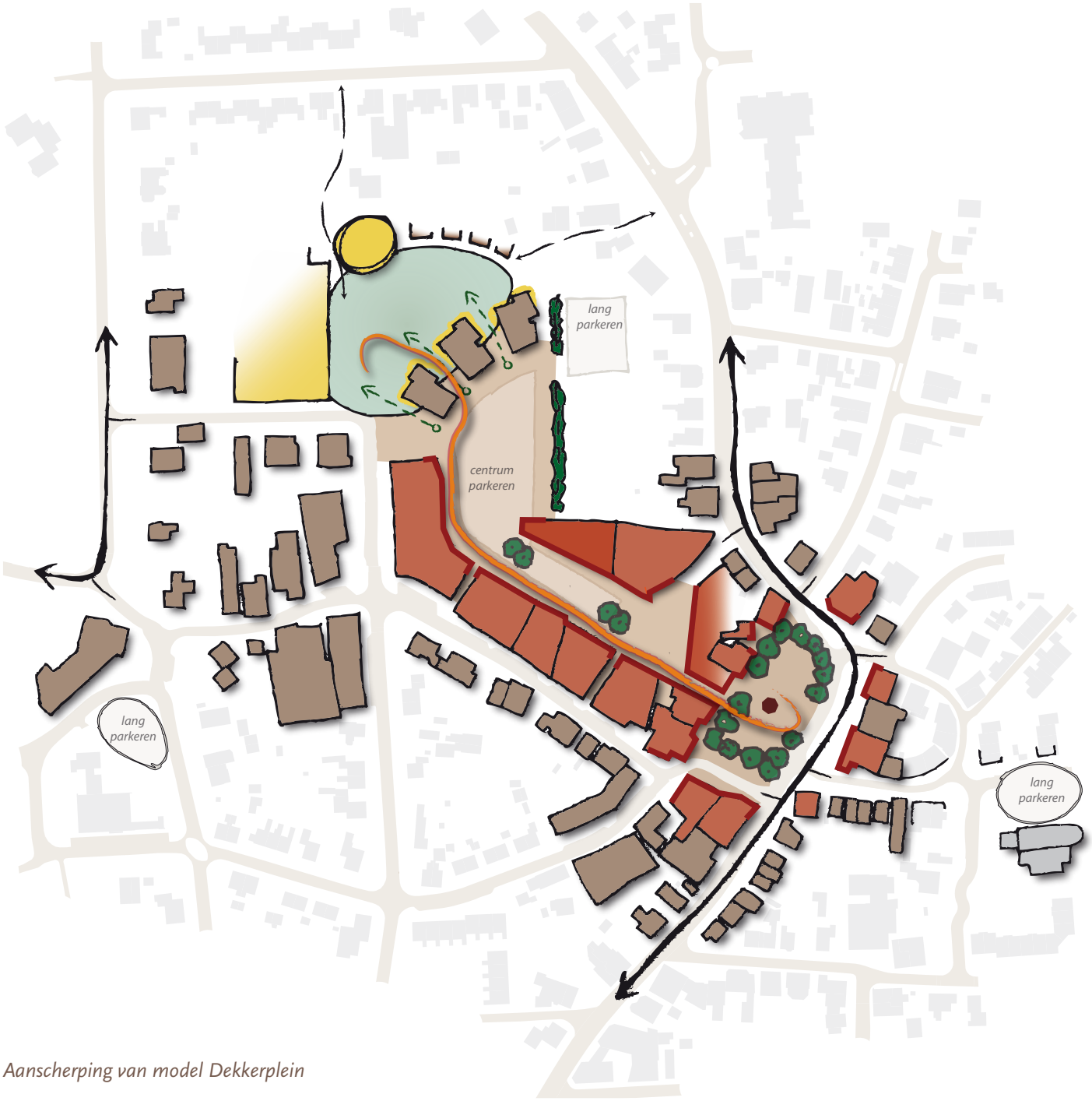
Waarom de voorkeursvariant ?
Vrijwel unaniem heeft model Ambachtstraat de voorkeur. De belangrijkste motieven liggen in:

- Aansluiting op bestaande structuur
- Daarmee aansluitend op bestaande sfeer en kwaliteit
- Een ontwikkeling die gefaseerd kan plaatsvinden en daarmee eenvoudiger aan marktpartijen kan worden overgelaten
- Praktischer en daarmee haalbaarder

Aandachtspunten bij de uitwerking van het voorkeursmodel Ambachtstraat
Met de keuze van een voorkeursvariant is een belangrijke stap gezet in de totstandkoming van een structuurvisie voor centrum Brummen. De voorkeursvariant roept echter ook de nodige onderzoeksvragen op en vraagt om nuanceringen.



Aanscherping van model Ambachtstraat



Aanscherping van model Dekkerplein

Onderstaand worden deze puntsgewijs beschreven:

1. De hoofdkeuze moet afgestemd worden met lopende initiatieven zoals de herontwikkeling van de voormalige Rabobank, de transformatie van de Jumbosupermarkt, Verrij, Apotheek/fyiostherapeut
2. De voorgestelde doorsteek Markt/Ambachtstraat vraagt om sloop van o.a. het pand Ambachtstraat 2. Dit ligt vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand gevoelig. Nader onderzoek naar alternatieven is mogelijk gewenst.
3. Er zal een aanvullend parkeeronderzoek plaatsvinden om een scherper beeld te krijgen van de bezettingsgraad en behoeftes.
4. Inmiddels wordt gewerkt aan een aanscherping van het DPO om meer grip te krijgen op de ruimtebehoefte.
5. Er dient een onderzoek plaats te vinden naar het programma voor het maatschappelijk cluster. Omdat ten aanzien van het maatschappelijk programma nog veel onzekerheden bestaan dient in ieder geval de bandbreedte in beeld gebracht te worden. Zicht op het programma is van grote invloed op de ruimtebehoefte (gebouwd en ongebouwd)en de exploitatie.







Bijlage 2 - ideeën die het niet gehaald hebben

Zoals in de visie is genoemd zijn er ideeën ontstaan over een doorsteek tussen Ambachtstraat en Dekkerplein en over het bebouwen van het Koppelplein. Beide ideeën hebben echter de eindvisie niet gehaald. In deze bijlage worden de ideeën beschreven waarmee ze niet verloren gaan.

Doorsteek Ambachtstraat - Dekkerplein

Uit het Raadsbesluit RB11.0029 tot wijziging vaststelling centrumplan Brummen 17 mei 2011:

"Het centrumplan gaat uit van de sloop van het pand Ambachtstraat 2. Hierdoor ontstaat een zichtrelatie tussen Marktplein en Ambachtstraat, waardoor het centrumgebied meer als een geheel kan worden ervaren. Tegelijkertijd kan hierdoor een herkenbare en logische toegang voor autoverkeer naar de belangrijkste parkeerplaats op het Dekkerplein worden gerealiseerd. Het pand Ambachtstraat 2 heeft niet de status van monument, maar wel een historiserend karakter (bron: monumentencommissie)."

Een meerderheid van de werkgroep Brummen is voor realisatie van de zichtrelatie en de toegang tot de parkeerplaats. De welstandscommissie heeft ook een advies uitgebracht over dit planonderdeel. De verdeeldheid die er heerst in de werkgroep, bleek ook bij de commissie aanwezig. De toegevoegde waarde van de zichtlijn die ontstaat bij sloop lijkt, bij waarneming ter plaatse, niet groot genoeg om daarvoor het pand te verwijderen. De cultuurhistorische en architectonische waarde van het pand zelf blijkt echter ook niet van dien aard te zijn, dat sloop per definitie uitgesloten moet worden. Beide scenario's zijn dus, wat de commissie betreft, denkbaar.

Afgezien van de wenselijkheid om de zichtrelatie en de toegang te realiseren, is een herontwikkeling waarbij de sloop van Ambachtstraat 2 wordt betrokken voor een ontwikkelaar financieel zeer waarschijnlijk niet haalbaar. Daarom heeft dit idee de eindvisie niet gehaald".

HET IDEE "DOORSTEEK AMBACHTSTRAAT - DEKKERPLEIN"



De Ambachtstraat moet beter betrokken worden bij het Marktplein. Momenteel is de entree van de straat slecht herkenbaar. Om de herkenbaarheid te vergroten zien we graag dat de entree ruimer wordt.

Het pand Ambachtstraat 2 staat een ruime herkenbare entree in de weg. Om die entree te realiseren zien we 2 mogelijkheden:

- Door het pand te slopen ontstaat een ruime nieuwe entree die tevens een soepele aansluiting mogelijk maakt naar het Dekkerplein.
- Het alternatief is het pand te handhaven en de doorsteek naar het Dekkerplein, indien mogelijk, iets noordelijker te realiseren. Het pand Ambachtsstraat 2 zal dan op een bijzondere wijze zichtbaar gemaakt moeten worden zodat de entree naar de Ambachtstraat benadrukt wordt. Ook zal hier de herinrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol in kunnen vervullen.

Bij deze ingreep is het ook wenselijk dat een bestaand pand (waar thans de kapper gevestigd is) wordt verbeterd. De gevel van het pand dat grenst aan de kap-



Visualisatie vanuit de Ambachtstraat kijkend naar het Marktplein. Boven: bestaande situatie. Midden: situatie wanneer pandje Ambachtstraat 2 gesloopt wordt. Onder: situatie wanneer ook het pand Marktplein 5 gesloopt wordt

per is zeer gesloten en daarmee onaantrekkelijk. Hier ligt een kans om de nieuwe entree te verbeteren door een extra bouwlaag met kap te realiseren op het pand waar momenteel de kapper gevestigd is.

Bij deze ingreep is een integrale uitwerking essentieel waarbij een relatie gelegd kan worden met het pand van de voormalige Rabobank.



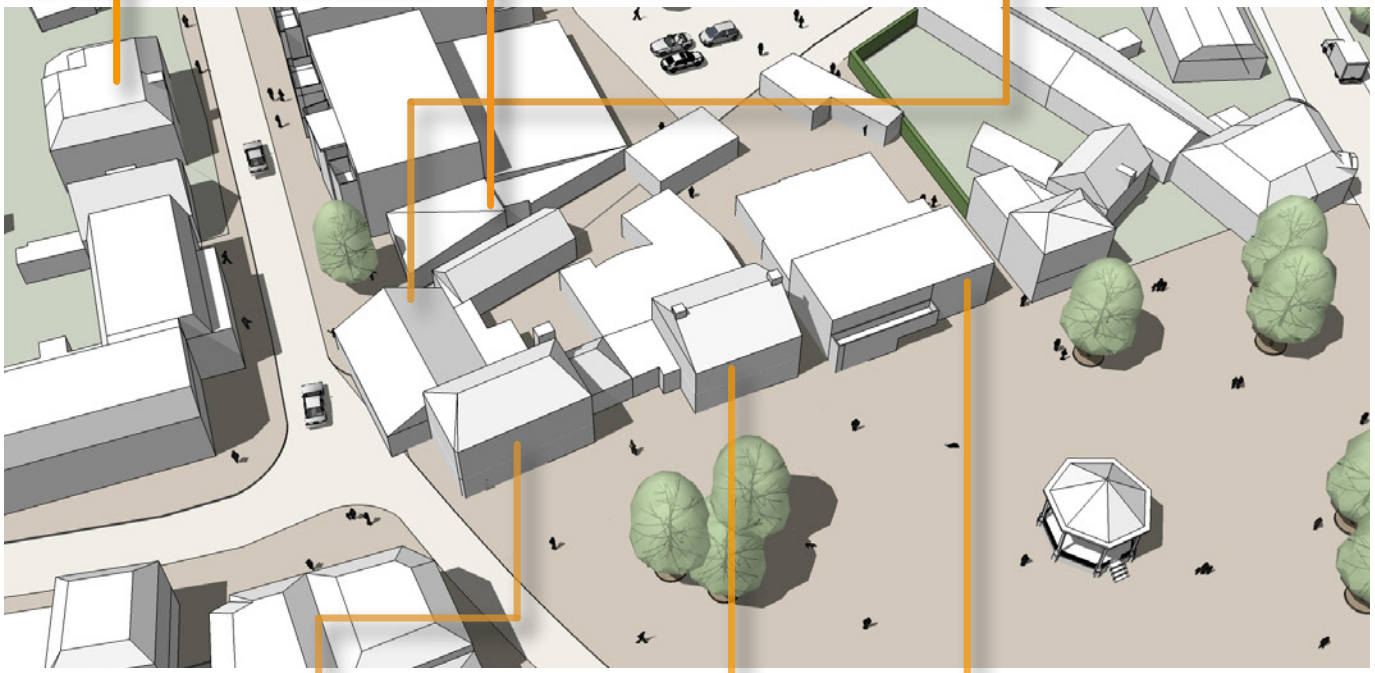


Visualisatie kijkend vanuit de Markt richting de Ambachtstraat. Boven: huidige situatie zonder sloop. Onder: nieuwe situatie waarbij een nieuw gebouw verder naar achteren staat ten opzichte van de huidige situatie.





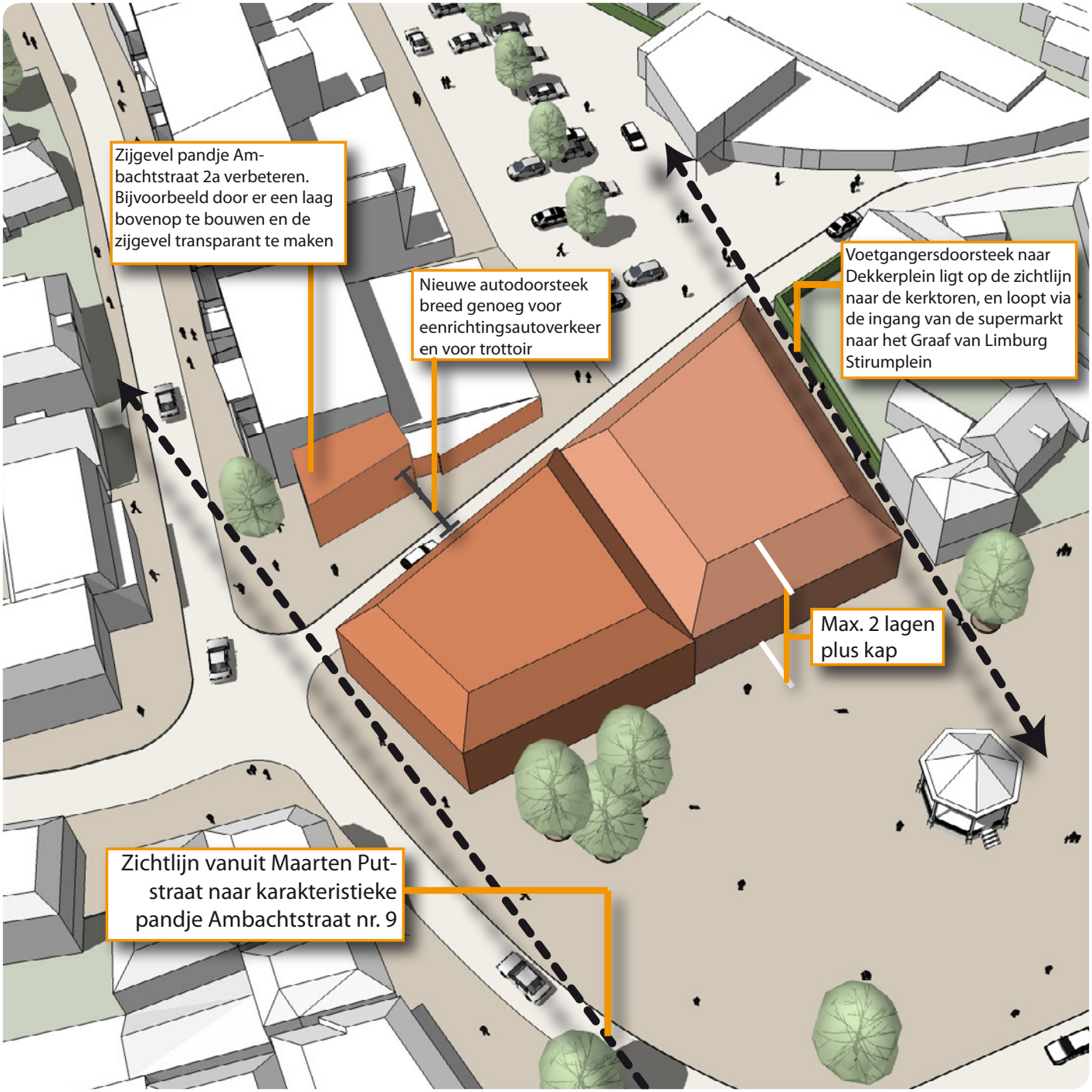












De entree van de Ambachtstraat met de voorgestelde ingrepen

Koppelplein

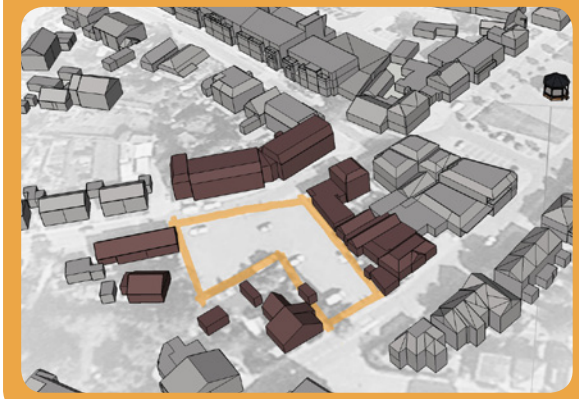
Uit het Raadsbesluit RB11.0029 tot wijziging vaststelling centrumplan Brummen 17 mei 2011:

"Het centrumplan laat zien op welke wijze het Koppelplein zou kunnen worden bebouwd. Dit leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Zowel aan de zijde van de Arnhemsestraat, als aan de zijde van de Tuinstraat.
De werkgroep Brummen adviseert om eerst het gebruik van het Koppelplein als parkeerplaats te monitoren. Het is goed denkbaar dat dit gebruik toeneemt als gevolg van de herinrichting van de Arnhemsestraat. Hier komen per saldo minder parkeerplaatsen terug. Na een jaar zou het gebruik kunnen worden geëvalueerd, en opnieuw een vorm van bebouwing kunnen worden overwogen.
Wij vinden dat primair moet worden uitgegaan van de voortzetting van het Koppelplein als parkeerplaats. Enerzijds omdat wij ook het gebruik als parkeerplaats na herinrichting van de Arnhemsestraat willen aanzien. Anderzijds omdat het woningbouwprogramma voor de gemeente Brummen in aantallen beperkt is. Op de langere termijn kan een vorm van bebouwing wellicht opnieuw worden overwogen"



De weekmarkt op het Koppelplein. De weekmarkt wordt verplaatst naar het Marktplein

HET IDEE “KOPPELPLEIN”



Als de weekmarkt verplaatst wordt naar het marktplein ontstaat ruimte op het Koppelplein. Het uitgevoerde parkeeronderzoek heeft namelijk aangetoond dat deze ruimte niet noodzakelijk is voor het centrumparkeren. Dit neemt niet weg dat veel gebruikers hechten aan de aanwezigheid van deze parkeerruimte.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat deze ruimte aan de zijde van de Arnhemsestraat ontwikkeld wordt met een pand dat qua bebouwingstypologie en positionering moet aansluiten bij het statige beeld van de Arnhemsestraat. Voor voetgangers blijft de mogelijkheid overigens bestaan om direct van de Arnhemsestraat naar het Koppelplein te lopen.

Ook aan de andere zijde (zijde Tuinstraat) zou nieuwbouw wat toevoegen aan de intimiteit van deze omgeving. Het Centrumplan kiest er voor om de zijde van de Arnhemsestraat te ontwikkelen. Of de Tuinstraatzijde ook ontwikkeld gaat worden vraagt om een evaluatie over enkele jaren; het centrum moet groeien en over enkele jaren kan het belang van het behoud van deze parkeerruimte opnieuw afgewogen worden.



Het Koppelplein bebouwd aan de Arnhemsestraatzijde



Het Koppelplein bebouwd aan de Arnhemsestraatzijde en aan de Tuinstraatzijde

LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC ‘s Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te ‘s Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Structuurvisie | **centrum Brummen**